

السياحة والإسكان

الفترة من ١/١/٢٠٠٠

حتى يونيو ٢٠٠٠

إعداد

مكتبة الأهرام للبحث العلمي



السياحة والإسكان

الفترة من ٢٠٠٠/١/١

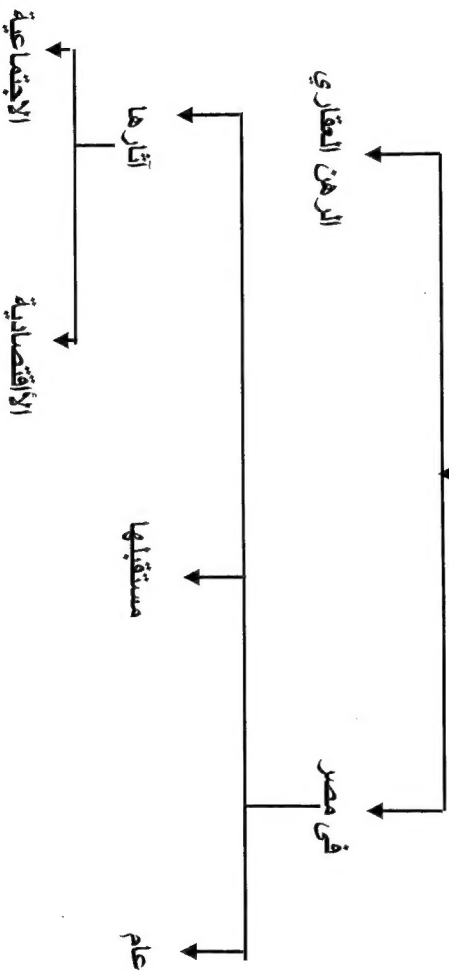
حتى

يونيه / ٢٠٠٠

إعداد

مكتبة  للبحث العلمي

السياحة والإسكان



قائمة المصادر

أولاً: الجرائد

الاهرام - العالم اليوم (٢٠٠٠)

ثانياً : المجلات

٢٠٠٠ مجلة الاهرام الاقتصادية

٢٠٠٠ مجلة الحوادث

ثالثاً : الكتب

٢٠٠٠	محمد حميس الزركة	الجغرافيا الاقتصادية	كتاب	١ -
٢٠٠٠	محمد عبدالعزيز عجمية	التممية الاقتصادية	كتاب	٢ -

٢٠٠٠ رابعا : الانترنت (الاهرام)

فی مصر : عام

السياحة والاسكان

فى مصر: عام

م	عنوان المقال	كاتب المقال	المصدر	العدد	التاريخ	الصفحة
١	العوامل الشريفة والحضارية	محمد حميس الزركة	"كتاب" الجغرافيا الاقتصادية	-	٢٠٠٠	١
٢	السكان والتنمية	محمد عبد العزيز	"كتاب" التنمية الاقتصادية	-	٢٠٠٠	١٦
٣	نمذجة السياحة على باب الالفية الجديدة	جيهان العظمى	الاهرام الاقتصادية	١٦٢٢	٢٠٠٠/٢/٧	٣٨
٤	مشكلة المشاكل فى السياحة هى الطيران	نجوى العربى	الاهرام الاقتصادية	١٦٢٢	٢٠٠٠/٢/٧	٤٣
٥	الوضع السياحى ظواهر وطفرات	نجوى العربى	الاهرام الاقتصادية	١٦٢٢	٢٠٠٠/٢/٧	٤٦
٦	البلتاچى و٧ اسئلة ساخنة	عصام رفعت	الاهرام الاقتصادية	١٦٤٠	٢٠٠٠/٦/١٢	٤٩
٧	مقترح حل مشكلات التكلس فى القاهرة	محمد رياض	الانترنت	٤١٤٦٥	٢٠٠٠/٦/١٦	٥٤
٨	النسيج العمرانى قبل العمارة	على رأفت	الانترنت	٤١٤٦٥	٢٠٠٠/٦/١٦	٥٨
٩	أثر السياحة يفوق البيانات	عبد الرحمن عقل	الاهرام	٤١٤٤٩	٢٠٠٠/٧/٢٠	٦١

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد حيس الزركة
الموضوع الفرعى :	في مصر	رقم العدد :	-
المصدر :	كتاب الجغرافيا الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠

العوامل البشرية والحضارية

يعد الانسان في الجغرافيا الاقتصادية هو العامل الانتاجى الاول ، غلبت الذي يقوم بالعمل ، لذا يعطى لعناصر البيئة الطبيعية قيمتها ، ويكسبها أهمية ، ويغنى لوجودها. معنى ، والانسان هو منتج السلع المختلفة ومستهلكها ، لذا يسعى في كل مكان على سطح الكرة الارضية الى استغلال عناصر البيئة الطبيعية وتسخيرها لتوفير حاجياته المختلفة مستغلا في ذلك قدراته ومكاناته متعددة سواء الكمية أو الكيفية ، لذا كان من الاهمية بمكان دراسة مكان العالم من حيث توزيعهم وقدراتهم التي تتوقف على الخدم كبير على مستواهم الحضارى والمعيش ، بالإضافة الى حالتهم الصحية والتعليمية مما يمكن من اعطاء صورة واضحة عن مدى توافر الايدي العاملة ونوعيتها ومستواها في جهات العالم المختلفة ، وعن مدى العلاقة بين الانسان والارض التي يعيش عليها ، والى اى مدى يتوافر الغذاء في للجهات المختلفة ، اذ انه من الضروري تتبع العلاقة بين الزيادة السكانية والزيادة في الطاقة الانتاجية .

توزيع السكان :

يختلف توزيع السكان من مكان لآخر على سطح الارض ، فيلاحظ ان هناك مناطق تتركز فيها اعداد كبيرة من السكان بينما يقل هذا التركيز في مناطق اخرى ، في حين يكاد ينعدم السكان في مناطق ثالثة ، وهذا يعنى ان سكان العالم غير موزعين توزيعا عادلا في المناطق المختلفة ، ويرجع ذلك الى عدة عوامل اهمها العوامل الطبيعية (كالمناخ ومظاهر السطح) التي تؤثر في العمليات الانتاجية ، والموارد الطبيعية التي يمكن ان يستغلها الانسان وتعمل على تجمعه باعداد متباينة ، الى جانب العوامل البشرية التي تشمل المواليد والوفيات والهجرة التي تؤدي الى تباين معدلات نمو المكان في الجهات المختلفة ، بالإضافة الى الحرف الانتاجية ومدى توافر

الموضوع الرئيسى :	المساحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد حيس الزركة
الموضوع الفرعى :	فى مصر	رقم العدد :	-
المصدر :	كتاب الجغرافيا الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠

طرق ووسائل النقل وعدد آخر من العوامل (١).

ويعد أن كان عدد سكان العالم ٣٦٣٥ مليون نسمة عام ١٩٧٠ أصبح ٤٨٣٠ مليون نسمة عام ١٩٨٥ ، ٥٢٩٤٢ مليون نسمة عام ١٩٩٠ ، ٥٧٣٤ مليون نسمة عام ١٩٩٥ يؤرخون على النحو الذى يبينه الجدول رقم (٥) (٢).

جدول رقم (٥)

(عدد السكان بالمليون)

القارة أو المنطقة	١٩٩٠		١٩٩٥	
	العدد	%	العدد	%
أوروبا	٣١١٢٧	٥٨,٨	٣٤٠٣	٥٩,٣
أفريقيا	٦٤٢١	١٢,١	٧٢١	١٢,٦
أوراسيا	٥٠٠١	٩,٥	٥٠٩	٨,٩
أمريكا اللاتينية	٤٤٦٨	٨,٤	٤٨١	٨,٤
الاتحاد السوفيتى سابقا	٢٨٩٤	٥,٥	٢٩٧	٥,٢
أمريكا الشمالية	٢٧٥٧	٥,٢	٢٩٢	٥,١
الأوقيانوسية	٢٧٤	٠,٥	٢٨	٠,٥
الجملة	٥٢٩٤٢	١٠٠	٥٧٣٤	١٠٠

تبين أرقام الجدول رقم (٥) أن آسيا تتصدر القارات من حيث عدد السكان ، فقد بلغت النسبة المئوية لسكانها ٥٨,٨% من مجموع سكان العالم

(١) للتوسع فى هذه الدراسة انظر :

(أ) محمد السيد غلاب ، محمد صبحى عبد الحكيم ، السكان ديموغرافيا وجغرافيا ، القاهرة ، ١٩٦٣ ، ص ٢٣٢ - ٢٤٩ .
(ب) عبد الفتاح محمد وهيب ، جغرافية الإنسان ، بيروت ، ١٩٧٢ ، ص ١٤٧ - ١٨٦ .

(2) Yearbook of Labour Statistic, N., International Labour office. Geneva, 1972, p. 9.

— U. N., World Population Trends and Prospects, (1950-2000), N. Y., 1971.

(النسب المئوية من حساب المؤلف)

مكتبة الأهرام للبحث العلمي

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد خيس الزوكة
الموضوع الفرعى :	فى مصر	رقم العدد :	-
المصدر :	كتاب الجغرافيا الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠

عام ١٩٩٠ بعد ان كانت تحذر النسبة ٥٢% من انجسالى سكان معظم عام ١٩٧٠ ، بحيث زاد سكان القارة الاسيوية بمقدار ٦٠٥٧ مليون نسمة خلال الفترة الممتدة بين عامى ١٩٧٠ ، ١٩٩٠ (اى بنسبة ٥١٤%) ، وهى زيادة هائلة لم يحدث مثيل لها فى أى قارة أخرى مما كان له نتائج اقتصادية واجتماعية مستعرض لها فيما بعد ، فى حين بلغت نسبتهم ٥٩٣% من جملة سكان العالم عام ١٩٩٥ .

وجاءت افريقيا فى المركز الثانى بين قارات العالم من حيث حجم السكان ، فقد بلغ عدد سكانها (٦٤٢ مليون نسمة) وهوما يوازى ١٢٠٢% من جملة سكان العالم ١٩٩٠ ، بعد أن كان سكان القارة لا يتجاوز عددهم ٣٤٤ مليون نسمة عام ١٩٧٠ وبذلك زاد سكان : بنسبة ٨٦٤% خلال الفترة الممتدة بين عامى ١٩٧٠ ، ١٩٩٠ . بنسبة زيادة حدثت لسكان قارة فى العالم خلال الفترة تية الدراسة ، بينما بلغت نسبة سكانها ١٢٠٦% من جملة سكان العالم عام ١٩٩٥ .

وجاءت أوروبا فى المركز الثالث بين القارات من حيث عدد السكان بعد قارتى آسيا وافريقيا . فقد بلغ عدد سكانها (٥٠٥ مليون نسمة) (٩٥% من سكان العالم) عام ١٩٩٠ فى حين كان عدد سكانها (٤٦٢ مليون نسمة عام ١٩٧٠ ، ومعنى ذلك ان نسبة زيادة سكان القارة الاوربية لم تتجاوز ٨% خلال الفترة قيد الدراسة مما يعكس بطء نمو سكان القارة ، ومرد ذلك عدة أسباب يأتى فى مقدمتها ارتفاع مستواهم الحضارى واهتمامهم بتحديد النسل ، لذا تراوحت نسبة الزيادة السنوية للسكان فى أوروبا بين ٣٦% - ٦١% تقريبا خلال هذه الفترة بينما تراوحت بين ٢٨% - ٢٩% فى افريقيا ، بين ١٣% - ٢٩% فى آسيا خلال نفس الفترة ، ولم تتجاوز نسبة سكان أوروبا ٨% من جملة سكان العالم عام ١٩٩٥ .

واحتلت امريكا اللاتينية المركز الرابع بين القارات فقد بلغ عدد سكانها ٤٦٨ مليون نسمة (٨٤% من مجموع سكان العالم) عام ١٩٩٠ - وهى نفس نسبة سكان القارة الى جملة سكان العالم عام ١٩٩٥ - بعد أن كان ٢٨٣ مليون نسمة عام ١٩٧٠ ، لذا زاد سكان القارة بنسبة ٥٧% خلال الفترة الممتدة بين عامى ١٩٧٠ ، ١٩٩٠ ، وهى اعلى نسبة زيادة لسكان قارة فى العالم سجلت خلال نفس الفترة بعد القارة الافريقية ، وقد ساعد على ذلك ارتفاع معدل الزيادة السنوية لسكان القارة خلال هذه الفترة والذي تراوح بين ٢٦% - ٢٦% .

الموضوع الرئيسي :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد حميس الزركة
الموضوع الفرعي :	في مصر	رقم العدد :	-
المصدر :	كتاب الجغرافيا الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠١٠

وجاءت دول الاتحاد السوفيتي السابق في المركز الخامس حيث بلغ عدد سكانها مجتمع ٢٨٩ مليون نسمة (٥٨٥٪ من سكان العالم ١٩٩٠ بعد أن كان حوالي ٢٢٦ مليون نسمة عام ١٩٧٠) ومعنى ذلك أن سكان الاتحاد السوفيتي السابق زاحوا خلال الفترة قيد الدراسة نسبة ٢١٦٪ فقط ٠ ورغم تزايد سكان دول الاتحاد السوفيتي السابق عام ١٩٩٥ عن عددهم عام ١٩٩٠ إلا أن نسبتهم لم تتجاوز ٥٢٪ من جملة سكان العالم عام ١٩٩٥ ، واحتلت أمريكا الشمالية المركز السادس إذ بلغ عدد سكانها ٢٧٥ مليون نسمة (٥٢٪ من سكان العالم) عام ١٩٩٥ بعد أن كان ٢٢٧ مليون نسمة عام ١٩٧٠ ، وبذلك زادت سكان القارة بنسبة ٢٢٪ فقط وهي إحدى زيادة سكان سجلت في قارة أو اقليم خلال الفترة الممتدة بين عامي ١٩٧٠ - ١٩٩٥ بعد دول الاتحاد السوفيتي ٠ في حين لم تتجاوز نسبة سكانها ٥٢٪ من جملة سكان العالم عام ١٩٩٥ ٠

وجاءت الاوقيانوسية المركز الأخير بين قارات وأقاليم العالم من حيث حجم السكان حيث بلغ عدد سكانها نحو ٢٧ مليون نسمة وهو ما يعادل ٠٥٪ من مجموع سكان للعالم عام ١٩٩٠ ، ومع ذلك يزداد سكان الاوقيانوسية بشكل كبير فبينما بلغ عددهم ٣٢ مليون نسمة عام ١٩٦٥ أصبح ١٩٣ مليون نسمة عام ١٩٧٠ ، أي زاد سكان القارة بنسبة ٥٠٣٪ في مدى مضمّن سنوات (١٩٦٥ - ١٩٧٠) نتيجة للأعداد الكبيرة التي استقبلتها القارة من المهاجرين خلال هذه السنوات ، في حين بلغت هذه النسبة ٤١٩٪ خلال الفترة الممتدة بين عامي ١٩٧٠ - ١٩٩٠ ، ومرد ذلك تشجيع الهجرة إلى هذه الجهات وخاصة إلى استراليا ونيوزيلندا ، وجدير بالذكر أن معظم المهاجرين من فئات السن الصغيرة التي تتراوح بين ٢٠ - ٣٠ سنة ، وتشجع الحكومات هنا على زيادة النسل بهدف تزايد عدد السكان حتى تتمكن من استغلال الامكانيات الاقتصادية الكبيرة التي تضمها هذه الجهات من العالم والتي تحتاج إلى أعداد متزايدة من الأيدي العاملة ٠ وجدير بالذكر أن سكان الاوقيانوسية لم يتجاوز عددهم ٢٨ مليون نسمة (٠٥٪ من جملة سكان العالم) عام ١٩٩٥ ٠

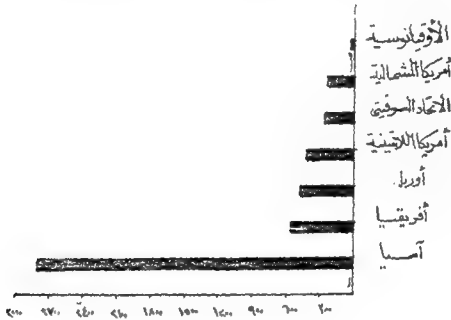
ويختلف توزيع السكان من مكان لآخر داخل القارة الواحدة ، لذا يمكن تحديد أكثر جهات العالم ازدحاما بالسكان بأربع مناطق رئيسية هي :

١ - الجزء الجنوبي من قارة آسيا الذي يضم الهند وباكستان وبنغلاديش وسري لانكا ونيبال واتحاد ميان ما (بورما سابقا) وتايلاند

مكتبة الأهرام للبحث العلمي

الموضوع الرئيسى :	السياحة والامكان	اسم كاتب المقال :	محمد خيس الزوكة
الموضوع الفرعى :	فى مصر	رقم العدد :	-
المصدر :	كتاب الجغرافيا الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠

وكمبودشيا وماليزيا واندونيسيا ، ويشكل سكان هذا الجزء من آسيا ما يوازى ٤٦٪ من جملة سكان القارة ، اى ان هذا الجزء من القارة يضم اكثر من ربع سكان العالم .



شكل رقم (٧) سكان العالم (بالمليون نسمة)

ويتباين توزيع السكان هنا من نطاق لآخر الا ان الازدحام يبلغ اقصاه فى اودية انهار الجانج والسند والبراهمابوترا وايراوادي وسلون وميكونج ، بالإضافة الى جزيرة جاوة . وتعد الهند أكثر دول هذا الجزء من القارة ازدهاما بالسكان فقد بلغ عدد سكانها ٩٣٦ر٥ مليون نسمة وهو ما يكون ٢٧ر٥٪ من جملة سكان القارة الاسيوية عام ١٩٩٥ .

٢ - الجزء الشرقى من قارة آسيا والذي يشمل الصين الشعبية والتايوان وكوريا والصين الوطنية (تايبان) والفلبين وفيتنام وهونج كونج ولاوس وسنغافورة ومنغوليا ، ويكون سكان هذا الجزء ما يعادل ٤٨٪ من جملة سكان آسيا ، ٢٨٪ من اجمالى سكان العالم ، وتعد الصين الشعبية أكثر دول هذا الجزء من القارة ازدهاما بالسكان فقد بلغ عدد سكانها ١٢٠٣ مليون نسمة وهو ما يوازى ٣٥ر٣٪ من اجمالى سكان العالم عام ١٩٩٥ .

٣ - قارة اوريا وخاصة الاجزاء الغربية منها حيث تنتشر المنشآت

الموضوع الرئيسى :	السياحة والإسكان	اسم كاتب المقال :	محمد خميس الزركة
الموضوع الفرعى :	في مصر	رقم العدد :	-
المصدر :	كتاب الجغرافيا الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠

الصناعية والتعدينية المختلفة ، وقد بلغ عدد سكان القارة ٥٠٠ مليون نسمة أى ما يحو ٩٠% من اجمالى سكان العالم عام ١٩٩٠ فى حين بنحو ٥٠٩ مليون نسمة (٨٩% من سكان العالم) عام ١٩٩٥ وتعد الدنيا وإيطاليا أكثر دول القارة ازدهاما بالسكان ، فقد بلغ عدد سكان لاوس ٨١٣ مليون نسمة وهو ما يعادل ١٦% من جملة سكان القارة ، بينما بلغ عدد سكان إيطاليا ٥٨٣ مليون نسمة أى ما يوازى ١٤% من جنسى سكان أوروبا عام ١٩٩٥ .

٤ - الاجزاء الشرقية من قارة أمريكا الشمالية والتي تضم :اسما النطاق الجنوبي الشرقى من كندا ، والنطاق الشمالى للشرقى من الولايات المتحدة الأمريكية ، وازدهام السكان هنا اقل من مثيله فى آسيا وأوروبا حيث لم تتعد نسبة السكان فى القارة (٥١% من اجمالى سكان العالم عام ١٩٩٥ .

والازدهام السكانى فى آسيا أوضح منه فى أى مكان آخر فى العالم ، فقد تبين من العرض السابق أن دولتان فى القارة وهما الصين الشعبية والهند تضمين حوالى ٦٣% من جملة سكان القارة ، بينما لم يشكل سكان كل من المانيا وإيطاليا مجتمعين سوى ٢٨% فقط من سكان أوروبا عام ١٩٩٥ ، ويرجع ذلك إلى تركيز معظم الموارد الطبيعية فى آسيا داخل عدد محدود من الدول مما عمل على ازدهامها بالسكان ، بينما تتوزع مثل هذه الموارد على عدد أكبر من دول القارة الأوروبية مما قلل إلى حد كبير من الازدهام الشديد للسكان فى عدد قليل من الدول ، بالإضافة إلى تركيز السكان فى أجزاء محدودة من قارة آسيا لعظم المساحات غير الصالحة لسكنى الإنسان سواء كانت صحراوية أو جبلية بينما تقل نسبة مثل هذه الاراضى فى أوروبا وخاصة إذا قورنت بتلك الموجودة فى آسيا .

وفى أمريكا الشمالية يزدهد الازدهام السكانى فى الولايات المتحدة الأمريكية (٢٦٣ مليون نسمة) عنه فى كندا إذ بلغ عدد سكان الدولة الأخيرة ٢٨ مليون نسمة عام ١٩٩٥ وهو ما يعادل ١٠% فقط من جملة سكان الولايات المتحدة الأمريكية ، ويرجع ذلك إلى أن الدولة الأخيرة أكثر جذا للسكان المهاجرين لغناها الكبير بالموارد الطبيعية وتقدمها الحضارى ، بالإضافة إلى أنها أقدم من حيث التعمير الحديث ، ومع ذلك تضم كندا موارد طبيعية هائلة تحتاج إلى أعداد كبيرة من الأيدي العاملة وشبكة جيدة من الطرق المختلفة لأمكان استغلالها ، لذا ينتظر ازدياد عدد سكانها خلال السنوات القادمة سواء عن طريق الهجرة أو عن طريق الريادة الطبيعية .

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد خيس الزوكة
الموضوع الفرعى :	في مصر	رقم العدد :	-
المصدر :	كتاب الجغرافيا الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠

كثافة السكان (Density of Population The Man Land Ratio)

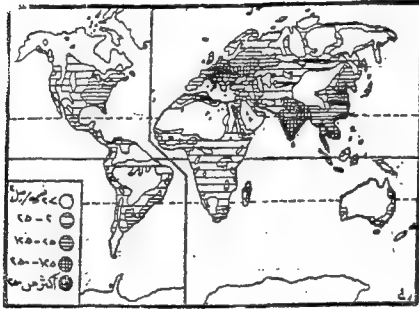
من بلا حصى عكس دراسة كثافته : السكان في العالم تتبع نمطاً معيناً من التوزيع والارض . وليس مده . الاكتظاظ بالسكان ، فالاعتماد المطلقة للسكن لا تفهم الكثير في جغرافيا الاقتصادية لذا من الضروري ربط هذه الاعداد بالارض وفسرهم . لاحتياج وباتت على فقرتها على اود السكن . وحده كثافة المده : أو الحبيبه *Arithmetical Density* ، وهي نسبة عدد السكان إلى مساحة محدودة بغض النظر عن القدرة الانتاجية لهذه المساحة ، لذلك هذه الكثافة لا تعطي صورة واضحة وحقيقية عن العلاقة بين السكان والارض ، فبعد حسابنا للكثافة العامة في مصر مثلاً نتأخذ في الاعتبار عدد السكان ٦٢.٣ مليون نسمة ، والمساحة الكلية البالغة ١٠١٤٤٩.١٠٠ كم^٢ ، فنجد مرقباً ، لذا يتبلغ لهذه الكثافة حوالي ٦٢.٣ نسمة/كم^٢ . هذا الرقم لا يعطي صورة حقيقية للكثافة السكانية إذ أن معظم السكان (أكثر من ٩٨٪) يعيشون في وادي النيل ودلتا (حوالي ٤٪ من مساحة البلاد) بينما باقي المساحة (٩٦٪) عبارة عن صحارى تكاد تخلو من السكان يستغل ذلك مناطق الواحات ومراكز التعديس . لذلك فنت مده .

عن العلاقة بين السكان والارض : يجب أن يوضح : الاعتبار القدرة الانتاجية : لأن ذلك يبين أن التوزيع يكون بيئة طاردة للسكان ، أم مازال قادراً على استيعاب أعداد أخرى منهم ، كما أن مثل هذه الدراسة تمكن من الحكم على مستوى معيشة السكان الذي يتوقف ، كما على كل من الموارد الطبيعية واعداد السكان اللازمة لاستغلالها ، لذا يهتم في مثل هذه الدراسات بالكثافة الفيزيولوجية *Physiological Density* التي تربط بين عدد السكان ومساحة الارض المستغلة فعلاً ، ومعنى ذلك أنه عند حساب الكثافة بالفيزيولوجية في مصر تستبعد المساحات الصحراوية غير المستعمرة ، لذا تصل هذه الكثافة في مصر إلى أكثر من ١٥٠٠ نسمة/كم^٢ . وعند تتبع خريطة توزيع كثافة السكان في العالم نلاحظ أن هناك تبايناً كبيراً جداً بالسكان بينما هناك اقاليم قليلة السكان ، ويتبادر إلى الأذهان العديد من الاسئلة منها ما اسبب هذا التباين الواضح والشديد في توزيع السكان ؟ وهل الاقاليم كثيفة السكان في العالم قادرة على استيعاب أعداد أخرى ؟ وهل الاقاليم الأقل كثافة ستظل هكذا طويلاً ؟

وللاجابة على هذه الاسئلة يمكن تقسيم العالم حسب كثافة السكان إلى ثلاث اقاليم رئيسية استاتيكية : نك (أ) وهم (٨) .

مكتبة الأهرام للبحث العلمي

الموضوع الرئيسي :	السباحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد خميس الزركة
الموضوع الفرعي :	في مصر	رقم العدد :	-
المصدر :	كتاب الجغرافيا الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠



شكل رقم (٨) توزيع كثافة السكان في العالم

أولاً - الأقاليم كثيفة السكان :

تشمل المناطق التي تزيد فيها كثافة السكان على ١٢٥ شخصاً في الميل المربع ، ويمكن تقسيمها حسب توزيعها الجغرافي إلى أربعة نطاقات رئيسية هي :

١ - شرقى وجنوبى آسيا حيث تضم هذه الجهات أكثر مناطق العالم كثيفة السكان تركزا في نطاق واحد ، وهو يضم كل دول شرق وجنوب آسيا التي يكون سكانها أكثر من نصف سكان العالم ، وهم يعيشون فوق مساحة محدودة من الأرض تقدر بحوالى ١٠.٥ مليون كيلو متر مربع وهو ما يوازي ٧.٣٪ فقط من أجمالى مساحة اليابس ، لذلك ترتفع كثافة السكان بشكل كبير حتى أنها تبلغ في هونغ كونج ٥٦٠٠ نسمة/كم^٢ ، وفي سنغافورة ٣٦٠٠ نسمة/كم^٢ ، في حين تصل إلى أكثر من ١٥٠٠ نسمة/كم^٢ في بعض جهات الصين الشعبية واليابان .

ويرجع الارتفاع الكبير لكثافة السكان في هذه الجهات إما إلى التقدم الصناعى الهائل كما في انحال في جزر اليابان وكوريا الجنوبية والصين الوطنية وهونغ كونج وبعض جهات الصين الشعبية والهند ، وإما إلى ملائمة العوامل الطبيعية لنظام زراعة كثيفة ناجحة عملت على استيعاب

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد خميس الزوكة
الموضوع الفرعى :	في مصر	رقم العدد :	-
المصدر :	كتاب الجغرافيا الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠

هذه الجهات لتلك الاعداد الكبيرة من البشر ، ومن هذه العوامل طول فصل النمو ، وملئمة عناصر المناخ وخاصة درجة الحرارة والامطار لزراعة الارض اكثر من مرة في السنة ، كما ان التربات الزراعية هنا تتسم بارتفاع خصوبتها وبالتالي قدرتها الانتجية فهي اما تربيات فيضية كتربات اودية الانهر المنتشرة في هذه الجهات كهلوانجهو واليناجتسى والسكيانج والميكونج وسلوين وايرلواي والبراهمابوترا والجانج والسند وموام تربات بركانية كترية جزيرة جاوه التي يعيش فيها اكثر من ٩٠ مليون نسمة ، وقد حكنت كل هذه العوامل اراضى هذا النطق التي تكون نحو ٧٠ ٪ فقط من مساحة اليابس عن اود اكثر من ٥٠ ٪ من اجمالي سكان العالم ، ومع استمرار ضغط السكان على الاراضى الزراعية لجأ الانسان الى زراعة السفوح الجبلية بعد تحويلها الى مدرجات ، والمحاصيل الزراعية هنا نوعان ، اما محاصيل غذائية تتسم بغزارة لانتاجها لتلقى بحاجة الاعداد الكبيرة من السكان كالارز ، واما محاصيل نقدية كالشاي والمطاط وقصب السكر وجوز الهند والاباكا ، كما اتجه السكان الى البحار المجاورة للحصول على عنصر غذائى جديد الا وهو الاسماك ، لذا تلعب حرفة صيد الاسماك دورا رئيسيا في البنين الاقتصادى لمعظم دول هذا الجزء من آسيا ، ويعيش معظم سكان هذه الجهات في مستوى معيشى منخفض - باستثناء سكان اليابان - لضغط اعدادهم الكبيرة على الموارد الطبيعية المحدودة نسبيا .

٢ - غربى ووسط اوربا حيث ترتفع كثافة السكان بشكل واضح وكبير وخاصة في هولندا وبلجيكا والمانيا والمملكة المتحدة وايطاليا اذ تبلغ ٣٩٥ ، ٣٣٠ ، ٢٧٢ ، ٢٣٥ ، ١٩٢ نسمة في الكيلو متر المربع على الترتيب ، ويرجع ارتفاع كثافة السكان الى تعدد الحرف الانتاجية التي يزاولها الانسان والتقدم الصناعى الكبير ، والنشاط الاستعمارى لدول القارة وموقعها الجغرافى الممتاز مما انعش دولها اقتصاديا وعمل على ارتفاع كثافة سكانها .

ويلاحظ ارتفاع كثافة السكان بشكل واضح في مناطق المدن الكبرى وبالقرب من المنشآت الصناعية وحول مناجم الحديد وتحقول الفحم ، ويعتبر تعدد الحرف التي يزاولها الانسان في القارة وخاصة في الغرب والوسط من اهم اسباب ارتفاع كثافة السكان حيث تزاول هنا وينجاح كبير حرف قطع الاخشاب والتعدين والصناعة والتجارة والنقل والخدمات المختلفة والسياحة والصيد البحرى ، والزراعة ، وتضم قارة اوربا اكثف الوحدات السياسية سكانا في العالم وهى امارة موناكو التي بلغت كثافة سكانها نحو ١٩٣٣٣ نسمة/كم^٢ ، والامارة تعيش على السياحة حيث يتوافد

الموضوع الرئيسي :	الساحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد خيس الزوكة
الموضوع الفرعي :	في مصر	رقم العدد :	-
المصدر :	كتاب الجغرافيا الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠

عليها حوالي ٦٥٠ ألف سائح سنوي بيم لا تتجاوز مدته ٥ أيام ،
وهو ما يوازي ٦٠٠ ميل مربع .

ويعيش سكان معظم جهات القارة الاوربية وخاصة في الشمال والغرب
والوسط في مستوى معيشى مرتفع .

٣ - بعض جهات شرقي أمريكا الشمالية وخاصة على ساحل المحيط
الاطلس وحول البحيرات العظمى حيث تنوطن أهم المراكز الصناعية في
كل من الولايات المتحدة الأمريكية وكندا ، وتتركز مساحات واسعة من
الأراضي الزراعية جيدة الإنتاج ، وقد ساعد على ارتفاع كثافة السكان
في هذه الأجزاء من القارة سهولة اتصالها بالقارة الاوربية عبر المحيط
الاطلس ، واعتدال عناصر المناخ وتباين خصائصها مما ساعد على تنوع
المحاصيل المزروعة ، بالإضافة إلى توافر العديد من الموارد الطبيعية سواء
كانت معدنية أو غابية أو بحرية .

٤ - نطاقات أخرى متفرقة يرجع ارتفاع كثافة سكانها إلى اعتدال
مناخها وجودة أراضيها الزراعية وأماكن زراعة الأرض أكثر من مرة في
السنة الواحدة كوادى النيل الأدنى وتلتاء في جمهورية مصر العربية ، وأما
إلى النشاط الصناعي الكبير وتوافر مساحات زراعية واسعة كمحوض نهر
البو في شمالي إيطاليا حيث توجد أهم المناطق الزراعية وتنطن أضخم
المراكز الصناعية (ميلان ، تورين) ، وفي إقليم برشلونة الصناعي وحوض
نهر لبرو في إسبانيا .

ثانياً - أقاليم متوسطية الكثافة :

وهي التي تتراوح كثافة سكانها بين ٢٥ إلى أقل من ١٢٥ نسمة في الميل
المربع ، ويمكن تقسيمها إلى قسمين رئيسيين هما :

١ - أقاليم حديثة التعمير نسبياً حيث تنتشر في العالم الجديد
بالجهات التالية :

(أ) معظم الجهات الشرقية والوسطى من أمريكا الشمالية حيث
تنتشر الأراضي الزراعية الواسعة ، وتلائم عناصر المناخ هنا النشاط الزراعي
الذي يتسم بالتنوع الكبير ، وبارتفاع القدرة الانتاجية للتربة الزراعية .

(ب) معظم جهات أمريكا الوسطى حيث تعتدل العناصر المناخية
وخاصة درجات الحرارة لارتفاع منسوب سطح الأرض التي تبدو في شكل

الموضوع الرئيسى :	السياحة والسكان	اسم كاتب المقال :	محمد خميس الزوكة
الموضوع الفرعى :	في مصر	رقم العدد :	-
المصدر :	كتاب الجغرافيا الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠

حصبة عالية مموجة السطح ، وفي السهول الساحلية حيث تمسقط الامطار ولكن بكميات غير كافية .

(ج) بعض جهات 'مريكا' الجنوبية وخاصة في حوض نهر الامزون ، والاجزاء الساحلية المطلة على المحيط الاطلسي .

(د) جهات متفرقة من استراليا في ولايات كوينزلاند ونيوست ويلز وفينكتوريا وجنوب استراليا وغرب استراليا ، بالإضافة الى بعض الجهات الشرقية للجزيرتين الشمالية والجنوبية بنيوزيلندا حيث تنتشر الاراضى الزراعية والمراعى الطبيعية وبعض الموارد المعدنية .

ويستخدم الانسان في هذه الاقاليم حديقة التعمير . اللات الحديثة في العلميات الانتاجية المختلفة لتعويض النقص في الايدى العاملة والذي يشكل مشكلة تعاني منها احيانا بعض هذه الجهات ، وعموما يعيش معظم سكان هذه الجهات في مستوى معيش مرتفع ، ويمكن لهذه الجهات استيعاب اعداد كبيرة من السكان الجدد تمكنها من استغلال المياه .
بشكل كبير .

٢ - اقاليم متفرقة من : . حديم تتمثل في :

(١) جهات متفرقة في القارة الافريقية تشمل أساسا السهول الساحلية في شمال غربي القارة ، والاجزاء الجنوبية حيث ينتشر الإيريبيون .
والاجزاء المحيطة ببحيرة فيكتوريا ، وحول وادى النيل الاوسيط في السودان ، والجزء الادنى من نهر الكونغو في دولة الكونغو الديمقراطية وبعض جهات ساحل غانا ، بالإضافة الى اجزاء من الساحل الشرقى لجزيرة مدغشقر ، وتتم معظم هذه الجهات بصعوبة ظروفها الطبيعية ، وابعتمادها على الزراعة المطرية ، لذا يتباين الانتاج من عام لآخر تبعاً لتذبذب الامطار .

(ب) بعض جهات قارة آسيا حيث تقل كمية الامطار نسبياً ويتباين منسوب سطح الارض ، اذ دفع الاكتظاظ السكانى في الشرق والجنوب الى اتجاه بعض السكان صوب المناطق الافقر لاستغلال مواردها المحدودة .

(ج) جهات متفرقة في اوربا وخاصة في الجنوب (بعض جهات اشباه الجزر الجنوبية) والشرق حيث تنتشر حرفة المزارعة ، بالإضافة الى الجزء الجنوبي من شبه جزيرة اسكندناوه ، وبعض جهات بولندا وفنلندا وروسيا البيضاء وروسيا الاتحادية في الشمال الشرقى والشمال .

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد خميس الزوكة
الموضوع الفرعى :	في مصر	رقم العدد :	-
المصدر :	كتاب الجغرافيا الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠

ولا تستطيع معظم الاقاليم متوسطة الكثافة في العالم القديم استيعاب اعداد كبيرة من السكان لان مواردها الطبيعية محدودة وغير متنوعة بشكل كبير .

ثالثا - اقاليم منخفضة الكثافة :

وهي التى تتراوح كثافة سكانها بين ٢ - الى اقل من ٢٥ نعمة في الميل المربع ، وتمثل فيما ياتى :

(أ) نطاق الاقاليم المدارية في وسط افريقيا وبعض جهات جنوب شرق آسيا ، ويرجع انخفاض كثافة السكان هنا الى عدة عوامل منها اقتران درجات الحرارة المرتفعة بنسبة الرطوبة العالية (تعتدل حالة المناخ في بعض الجهات مرتفعة المنسوب وفي المناطق الجزرية) ، وكثافة الغطاء النباتي ، وانتشار الاوبئة والامراض ، وصعوبة النقل ، وينتشر في هذا النطاق حرف الجمع والالتقاط والصيد البرى والرعى والزراعة البسيطة ، وان كانت توجد المزارع العلمية الحديثة في بعض جهات هذا النطاق حيث اقيمت بمساعدة الاوربيين لانتاج بعض المحاصيل التجارية الهامة كزيت النخيل والكافور وقصب السكر والسمبل والقطن والمطاط .

(ب) اقاليم الحشائش في اواسط القارة الاسيوية ، وهي مناطق قليلة الامطار ، وذات موقع جغرافي داخلي ، ويمثل الرعى اهم الحرف في هذه الجهات التى تعاني من تذبذب الامطار من عام لآخر ، لذا كثيرا ما تتعرض لخطبات المجاعات .

(ج) بعض الجهات الباردة في شمالى اوراسيا وخاصة في انحاء انهار اوب وينى ولينا في آسيا ، وبعض جهات روسيا الاوربية وشبه جزيرة اسكندناوه في اوروبا ، وتغطي الغابات المخروطية مساحات واسعة من هذه الجهات ، لذا تنتشر حرفة قطع الاشجار .

(د) بعض الجهات احيطة العمران والتى تتمثل اساسا في الاجزاء الشرقية من كندا ، ونطاق الحشائش في امريكا الشمالية ، والجهات الداخلية القريبة من النطاق الساحلى ، بالإضافة الى نطاق القمح في الارجتنتين بامريكا الجنوبية ، و اجزاء من النطاق الساحلى في شرقى وجنوب غربى وجنوبى استراليا ، ومعظم الاجزاء الغربية من الجزيرة الجنوبية لنيوزيلندا .

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد حمس الزوكة
الموضوع الفرعى :	في مصر	رقم العدد :	-
المصدر :	كتاب الجغرافيا الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠

ويرجع انخفاض كثافة السكان في معظم هذه الجبهات حديثة العمران الى القيود المفروضة على هجرة السكان من المناطق كثيفة السكان اليها ، ويمثل ذلك في سياسة كندا-التي تخزم هجرة الصينيين ، وسياسة استراليا البيضاء-التي تمنع هجرة العناصر الآسيوية والأفريقية (الملونين) حفاظاً على سيادة الأوربيين في هذه الاراضى الجديدة وتفقهم .

(هـ) الاقاليم الحدية الواقعة بين الاراضى الزراعية ذات الامطار الكافية والاراضى الجافة ، وتتركز مثل هذه الاقاليم في شمال غربي افريقيا وجنوب غربي آسيا وبعض جهات أمريكا الشمالية وهي اقاليم تمانى من تباين الانتاج من عام لآخر تبعاً لتذبذب كمية الامطار .

(و) الجبهات مرتفعة المنسوب المعقدة التضاريس كما هي الحال في بعض جهات وسط آسيا حيث تقل الامطار لبعدها عن البحار مصدر بخار الماء .

وتتباين الاقاليم منخفضة الكثافة في قـ السكان ، اذ تستطيع الجهات حدـ سكان من أمريكا الشمالية وأمريكا الجنوبية وأستراليا وسويسرا ان تستوعب أعداداً قاتلة من السكان تمكن من استغلال الموارد الطبيعية المتنوعة استغلالاً كاملاً يسهم في استمرار ارتفاع مستوى معيشة السكان فيها . ولتأكيد ذلك نذكر أنه رغم عظم مساحة كندا البالغة ٩٩٧٦١٣٩ كم^٢ لا يستغل السكان البالغ عددهم ٢٨ر٤ مليون نسمة عام ١٩٩٥ سوى ٥٪ فقط من اجمالي مساحة البلاد . لذا لا تتعدى الكثافة العامة للسكان في كندا ٢٦ نسمة في الكيلو متر المربع . بينما تبلغ الكثافة الفيزيولوجية ٥٧ نسمة في الكيلو متر المربع تقريباً ، وهي كثافة منخفضة ايضاً تظهر عدم ضغط السكان على الارض مما يمكن هذه الدولة من استيعاب أعداد كبيرة جداً من السكان ، وقد قدر بعض الباحثين عدد السكان الذي يمكن ان تستوعبه كندا بأكثر من ١٠٠ مليون نسمة على الأقل يستطيعون العيش في مستوى يعادل مستوى معيشة الإنسان المرتفع في غرب أوروبا ، كما تستطيع استراليا بإمكانياتها المتنوعة ان تستوعب عدد من السكان يقرب من ٥٠ مليون نسمة ويعيشون في نفس المستوى الأوربي . أما الاقاليم منخفضة الكثافة في العالم القديم فلا تستطيع استيعاب أعداد كبيرة من السكان لصعوبة ظروفها الطبيعية وفقـ الموارد في معظم جهاتها .

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد خيس الزركة
الموضوع الفرعى :	في مصر	رقم العدد :	-
المصدر :	كتاب الجغرافيا الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠

رابعا - اقاليم نادرة السكان :

وهى الاقاليم التى تقل كثافة السكان فيها عن شخص فى الكيلو متر المربع ، ويرجع انخفاض كثافة السكان الى فقر الموارد الطبيعية وقسوة الظروف الطبيعية التى لا تمكن من استقرار السكان الا فى حالات خاصة ككتشاف موارد معدنية ، وتمثل هذه الاقاليم فيما يلى :

١ - الاقاليم الصحراوية الحارة التى تتمثل فى الصحراء الكبرى وصحراء كلهارى فى افريقيا ، وصحراء شبه الجزيرة العربية وبعض جهات هضبة ايران وجهات متناثرة شرق بحر قزوين فى آسيا ، وجهات من صحارى اريزونا وكاليفورنيا فى امريكا الشمالية ، وصحراء انكاما (الممتدة فى جنوبى بيرو وشمالى شيلي) ، ومعظم للجهات الوسطى والمغربية من استراليا . . . فى هذه الاقاليم ينذر سقوط الامطار وترتفع درجة الحرارة بشكل كبير لذا أصبحت تكون بيئات غير صالحة لسكنى الانسان الا فى مناطق الواحات حيث تقدم اعداد قليلة من السكان باحتراف الزراعة البسيطة معتمدة على المياه الجوفية المستخرجة من الآبار والعيون ، بالإضافة الى رعى الجمال والاغنام وخاصة عقب سقوط الامطار القليلة كما هى فى معظم الصحارى العربية . وقد يتجمع السكان فى مثل هذه الاقاليم باعداد كبيرة فى المناطق الغنية بالموارد المعدنية كمناطق استخراج زيت البترول فى صحراء شبه الجزيرة العربية وفى الصحراء الكبرى .

٢ - الاقاليم الصحراوية الجليدية فى شمالى كل من امريكا الشمالية وأوربا وآسيا حيث تنخفض درجة الحرارة ويقتصر فصل النمو مما لا يسمح بقيام حرفة الزراعة ، وتقتصر الحياة هنا على غطاء فقير من الحشائش يساعد على رعى حيوان الرعاة فى شمالى أوراسيا ، وعلى توفير الغذاء اللازم لقطعان حيوان الكاريبو فى شمالى امريكا الشمالية لذا تنخفض جدا كثافة السكان فى هذه الجهات الشمالية ، ويمكن ان تدخل ضمن هذه الاقاليم القارة القطبية الجنوبية المعروفة بانتاركتيكا والتى تكاد تقتصر الحياة فيها على عدة محطات صغيرة للابحاث العلمية .

٣ - الاقاليم المدارية المطيرة حيث تنتشر الغابات الاستوائية الكثيفة سواء فى حوض الأمازون بأمريكا الجنوبية ، او فى بعض الجهات الداخلية فى وسط افريقيا ، وقد عمل على ندرة السكان كثافة الغطاء النباتى وصعوبة الظروف الطبيعية وانتشار المستنقعات والابوئة والامراض ، وافئذار هذه الجهات الى طرق للنقل تربطها بالجهات المجاورة ، لذا تتمثل الحياة هنا فى جماعات بسيطة متخلفة تعيش على الجمع والالتقاط والصيد وبعض الزراعة البسيطة المنقلة .

مكتبة الأهرام للبحث العلمي

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد خميس الزوكة
الموضوع الفرعى :	في مصر	رقم العدد :	-
المصدر :	كتاب الجغرافيا الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠

٤ - الاقاليم الجبلية المرتفعة حيب ادى انخفاض درجات الحرارة بعمل الارتفاع عن مسوب سطح البحر الى قصر فصل النمو ، فاذا اضفنا الى ذلك عامل التضرس الشديد نجد تفسيراً لمندرية السكان في مثل هذه الجهات التى تتسم بالعزلة الشديدة ، لذا يواجه الانسان صعوبات كبيرة في استغلال الموارد والغابية والمعدنية في حالة وجودها في مثل هذه الجهات ، ويصبح هذا الاستغلال باهظ التكاليف ، وتتمثل هذه الاقاليم الجبلية اساساً في وسط آسيا حيث توجد اعلى الاقاليم الجبلية في العالم واكثرها امتداداً ، بالإضافة الى نطاقات الانديز في أمريكا الجنوبية .

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد عبدالعزيز عجمية
الموضوع الفرعى :	فى مصر :	رقم العدد :	-
المصدر :	كتاب التنمية الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠

السكان والتنمية

١-١٠ : تقديم

نجد أن للسكان - كعنصر من عناصر الإنتاج - أهمية مزدوجة .
 فيلعب السكان دوراً هاماً فى جانب الإستهلاك ودوراً آخر لا يقل أهمية فى
 جانب الإنتاج . ولعله العامل شبه الوحيد الذى يعزى إليه الإستهلاك سواء
 كان فى حالة عمالة أو فى حالة بطالة . أما عوامل الإنتاج الأخرى كالأرض
 ورأس المال فلا تحتاج إلا إلى قدر محدود من الإنفاق فى حالة عدم
 مشاركتها فى العملية الإنتاجية ، يقل كثيراً عنه فى المشاركة . يستدعى
 هذا الوضع ضرورة بلوغ عنصر العمل مستوى عال من العمال وتجنب
 البطالة فى أى صورة من صورها .

وبصاحب زيادة عدد السكان زيادة فى الإستهلاك بنفس المعدل تقريباً
 فى حالة بقاء الأشياء على وضعها . على حين يساهم النمو فى عدد السكان
 فى الإنتاج ليس فقط نتيجة لزيادة العدد ولكن نتيجة لمجموعة من العوامل
 الأخرى منها مدى وفرة أو ندرة العناصر المكملية وأساليب وطرق الإنتاج
 المستخدمة والمستوى التنظيمى وغير ذلك . وفى ظل نمو معين فى السكان
 فإن النمو الإقتصادى المتوقع يعتمد على مدى زيادة الإنتاج عن الإستهلاك .
 الجارى ، وهذه الزيادة هى التى تحدد المعدل الممكن لتراكم رأس المال .

* كتب هذا الفصل الأستاذ الدكتور / محمد عبد العزيز عجمية .

مكتبة الأهرام للبحث العلمي

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد عبدالعزيز عجمية
الموضوع الفرعى :	فى مصر :	رقم العدد :	-
المصدر :	كتاب التنمية الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠

الباب الثالث : سياسات التنمية الاقتصادية الفصل العاشر : السكان والتنمية

وعلى ذلك عند دراسة أثر السكان على النمو الإقتصادى يتعين أن نقتبين عاملين هامين ، أولهما المتاح للعامل فى الدول المتقدمة كمعيار لصاحب رأس المال المطلوب العامل فى نفس النشاط فى الدول النامية . وثانيهما الزيادة فى الإستهلاك المترتبة على زيادة السكان .

وقبل مناقشة العوامل المتعلقة بالإنتاج والإستهلاك نستعرض الخصائص الأساسية للسكان فى الدول النامية مقارنة بخصائصها فى الدول المتقدمة .

١٠-٢ : خصائص السكان فى كل من الدول المتقدمة

والدول النامية

بادئ ذى بدء يتعين التعرف على توزيع السكان فى العالم بين الدول المتقدمة والدول النامية . فتتركز الدول ذات الدخل المرتفع فى أمريكا الشمالية ، معظم أوروبا ، أستراليا ، ونيوزيلندا ، الإتحاد السوفيتى والمنطقة المعتدلة فى أمريكا الجنوبية . أما الدول ذات الدخل المنخفض فتوجد فى إفريقيا ، وسط أمريكا ، منطقة الكاريبى ، أمريكا الجنوبية المدارية وآسيا عدا اليابان . وقد بلغ عدد السكان عام ١٩٨٠ فى المجموعة الأولى ١٢٧٩ مليوناً وفى الثانية ٣٢٩٤ مليوناً أى بنسبة ٢٨٪ و ٢٢٪ على التوالى . ويصنف البنك الدولى دول العالم إلى خمس مجموعات تبعاً لمعدلات الدخل الفردية كما يتبين مما يلى : (١) .

الموضوع الرئيسى :	السياحة والسكان	اسم كاتب المقال :	محمد عبدالعزيز عجمية
الموضوع الفرعى :	في مصر :	رقم العدد :	-
المصدر :	كتاب التنمية الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠

الباب الثالث : سياسات التنمية الاقتصادية

التصل العاشر : السكان والتنمية

المجموعة	عدد السكان بالمليون
الدول ذات الدخل المنخفض	٢٣٨٩,٥
الدول ذات الدخل المتوسط	١١٨٧,٦
دول النفط ذات الدخول المرتفعة	١٨,٦
الدول الصناعية	٧٣٣,٤
دول أوروبا الشرقية	٣٨٩,٣

وباستبعاد الدول الصغيرة التى يقل سكانها عن مليون نسمة يوجد بالعالم ١٢٨ دولة جملة سكانها ٤٧١٨ مليون نسمة نصفها معدلات الدخول فيها منخفضة بمتوسط يقل عن ٤٠٠ دولار للفرد فى السنة .

وتقسم دول العالم من ناحية درجة الكثافة السكانية ومستويات الإنجاز الإقتصادى إلى :

- ١ - دول متقدمة كثيفة السكان مثل اليابان وسويسرا وإيطاليا .
- ٢ - دول متقدمة خفيفة السكان مثل الولايات المتحدة وكندا والإتحاد السوفيتى .
- ٣ - دول متخلفة كثيفة السكان مثل مصر والهند والصين وأندونيسيا .
- ٤ - دول متخلفة خفيفة السكان مثل البرازيل وساحل العاج وبورما .

١-٣ : النمو السكانى والنمو الإقتصادى

لم يكن النمو السكانى عبء فى طريق النمو الإقتصادى إلا فى الآونة الأخيرة . ففى زمن مالتس وريكاردو بدا الخوف كحقيقة واضحة من عسدم قدرة الزراعة لتلبية الزيادة الحقيقية فى حاجات السكان ومن هنا برزت

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد عبدالعزيز عجمية
الموضوع الفرعى :	فى مصر :	رقم المجلد :	-
المصدر :	كتاب التنمية الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠

الباب الثالث : سياسات التنمية الاقتصادية الفصل العاشر : السكان والتنمية

مشكلة عدم التكاثر بين معدل النمو لكل من السكان والإنتاج ومن ثم نال هذا الموضوع قسطاً وافراً من الشرح والتحليل فى الأدب الإقتصادى . ولكن سرعان ما قضى على هذه المشكلة نتيجة قيام الثورة الصناعية وما صاحبها من زيادة كبيرة فى الإنتاج الزراعى والتوسع الكبير فى التجارة الخارجية . فلقد شهد العالم الغربى خلال القرن التاسع عشر طفرة كبيرة فى الإنتاج فاقت الزيادة فى السكان وتبلورت المشكلة حول الندرة النسبية فى عرض عنصر العمل .

ولعل فى قيام نظرية هانسن Hansen فى النضج الإقتصادى ومن شروطها ضرورة تحقيق معدلاً مرتفعاً للزيادة السكانية ما يوضح التحول الكامل فى مفهوم مشكلة السكان إلا أن الأوضاع تطورت فى ثلاثينات القرن الحالى عندما مالت معدلات الزيادة السكانية إلى التراجع بما يفيد أن السكان لم تعد عاملاً مؤثراً بقدر ما أصبحت عاملاً تابعاً للنمو الإقتصادى . ومن هنا لا غرابة أن موضوع إقتصاديات السكان لم يلق اهتماماً يذكر من قبل الكتاب الغربيين كما كان الوضع أيام مالتس .

وفى الآونة الأخيرة زاد الإهتمام بقضايا النمو وعلى الأخص بالنسبة للدول النامية كثيفة السكان ومن ثم عادت مشكلة السكان إلى الظهور . ومن الحقائق المعروفة أن الدول المتقدمة - فى أيامها الأولى من التصنيع - لم يواجهها تهديد زيادة السكان بمعدل يفوق النمو الإقتصادى ؛ وما زال العديد من الكتاب المعدلين يؤمنون بهذا رأى ولا يعولون كثيراً على مخاطر النمو السكانى - بل إن الأستاذ آرثر لويس أوضح أنه من خلال نموذج إقتصاد يحوى قطاعاً صناعياً وخدمياً رأسالياً وقطاعاً زراعياً . وحيث يحظى القطاع الأول بالنصيب الأكبر من الإنتاج القومى بما يمكنه من سحب قدر من قوة

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد عبدالعزيز عجمية
الموضوع الفرعى :	فى مصر :	رقم العدد :	-
المصدر :	كتاب التنمية الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠

الباب الثالث : سياسات التنمية الاقتصادية الفصل العاشر : السكان والتنمية

العمل من القطاع الثانى تترادى تبعاً فى ظل معدلات للأجور تزيد قليلاً عن تلك السائدة فيه (القطاع الزراعى) . ويعتقد الأستاذ كولن كلارك أن مخاوف النيوكلاسيك مبالغ فيها . ويدعم هذا السرى ويؤكد فى معدلات الكثافة السكانية المرتفعة فى الهند (٥٠٠ للميل المربع) يقابلها نفس الكثافة فى كل من إيطاليا وهولندا ومع ذلك فإن الدخول فى الدولتين الأخيرتين مرتفعة مما يعنى أن هذا الوضع يمكن أن يحدث فى الهند . ويخلص هذا التحليل إلى أن الدول النامية فى مقدورها التغلب على مشكلة الضغط السكانى إذا تولفت الأمور الآتية :

أ - حرية الهجرة .

ب - عدم فرض قيود على صادرات الدول النامية من قبل الدول الأكثر تقدماً .

ج - الحصول على معونات أجنبية .

ويشير الأستاذ القردبونييه - فى مؤتمر السكان العالمى الذى عقد فى روما عام ١٩٥٤ - إلى أن الاتجاهات المواتية للنمو الإقتصادى فى عدد من دول الشرق الأوسط كفيلة بالتغلب على التوقعات المشائمة بمستقبل النمو فى المنطقة . كما يؤكد الإقتصادى السوفيتى Ryabuskkin فى نفس المؤتمر على أهمية الدور الديناميكى للسكان الذى يصاحب ديناميكية الإنتاج ، أى إمكانية زيادة الإنتاج المصاحب لزيادة السكان .

نتخلص الآراء السابقة - وإن كانت متحيزة - فى أن النمو السكانى يودى إلى زيادة النشاط الإقتصادى شريطة تغيير فى المواقف والقيم الإجتماعية . أى أنه لابد من التغلب على العديد من المشاكل والعوائق الاقتصادية وتحويلها إلى فرص للتقدم شأن ما حدث فى الدول المتقدمة .

الموضوع الرئيسى :	السياحة والإسكان	اسم كاتب المقال :	محمد عبدالعزيز عجمية
الموضوع الفرعى :	في مصر :	رقم العدد :	-
المصدر :	كتاب التنمية الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠

الباب الثالث : سياسات التنمية الاقتصادية الفصل العاشر : السكان والتنمية

كذلك فى ميدان التجارة الخارجية فإن بلوغ مستويات معينة من التنظيم وتحقيق قدر أعلى من التصنيع يزيد من قوة الدولة التنافسية فى ميدان التجارة الدولية ويعجل بعملية النمو .

ويشارك العمل عناصر الإنتاج الأخرى فى النشاط الإنتاجى . فعندما يكون حجم السكان صغيراً وعرض العمل محدوداً بالنسبة إلى رأس المال والأرض - وفى ظل مستوى معين فإن الزيادة فى عنصر العمل تؤدي إلى زيادة فى الإنتاج - وعلى ذلك فى حالة وفرة الأرض بالنسبة للسكان فإن زيادة السكان تساعد على سرعة التصنيع . ذلك لأن زيادة السكان تستعمل على زيادة نصيب الفرد من الإنتاج من خلال آثارها الملائمة على التنظيم الإقتصادى والتقدم التكني والتى تقود إلى التخصص وتقسيم العمل .

وتوجد مجموعة من المؤشرات منها معدل نصيب الفرد من الإنتاج ، معدل البطالة ، وجود أو غياب مظاهر تناقص الغلة ، كل هذه المؤشرات يمكن أن توضح عما إذا كان النمو فى السكان فى فترة من الزمن يزيد أو يقل عن المعدل الأمثل .

ويعتقد Kingsley Davis أنه على الرغم من زيادة الإنتاج فى الهند فى فترة الثلاثة أعقاب (١٩٢١ / ١٩٥١) بحوالى ٤٤ ٪ . وهو نفس معدل الزيادة فى سكانها ، فإن هذه الزيادة فى الإنتاج ليس من الضرورى أن تكون جميعها بفعل الزيادة فى السكان . ويضيف إلى ذلك أنه فى ظل معدل أقل من النمو السكانى من الممكن أن يزيد متوسط نصيب الفرد من الإنتاج بمعدل أعلى . ويخلص من ذلك أن عدد السكان فى الهند يفوق العدد الأمثل ونفس الشيء يمكن أن يقال عن مصر .

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد عبدالعزيز عجمية
الموضوع الفرعى :	فى مصر :	رقم العدد :	-
المصدر :	كتاب التنمية الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠

الباب الثالث : سياسات التنمية الإقتصادية الفصل العاشر : السكان والتنمية

١٠-٤ : نمو السكان وتكوين رأس المال

فى ظل إقتصاد بدائى يفتقر إلى رأس المال ، نجد أن إنتاج العالم يعتمد أساساً على كم وطبيعة الأرض ، ومع زيادة عدد السكان تستغل الأرض والموارد الطبيعية الأخرى بطريقة تقترب تدريجياً إلى الاستغلال الكامل . وعند بلوغ هذه المرحلة يصبح المجتمع قادراً على تكوين رأس المال . وعلى ذلك لا تتأثر الإنتاجية عكسياً بزيادة قسوة العمل إذا تمكن المجتمع من تعويض النقص فى نصيب الفرد من الأرض والموارد الطبيعية - الناجم عن زيادة السكان - بزيادة رأس المال .

ويمكن تمييز مستوى - فى إطار عملية التنمية - يكون عنده معدل الأرض / العمل قادراً على تدبير الأساس لبيكل رأس المال . وإذا حدث لسبب أو آخر فشل للدولة فى بناء رأس المال فإن إنتاجية العمل تبدأ فى الإنخفاض وحينذاك تصبح عملية تكوين رأس المال صعبة . ولقد شهدت معظم الدول المتقدمة هذه المرحلة فى القرنين الثامن عشر والتاسع عشر . إذ صاحب زيادة السكان - فى الوقت الذى إنخفض فيه نصيب الفرد من الموارد الطبيعية - زيادة فى بناء رأس المال - استطاع رأس المال - عكس عنصر الأرض - أن يزود السكان بزيادة ملموسة فى الدخل . أما وضع الدول النامية فيختلف تماماً حيث أنها لم تتجح فى تحقيق زيادة فى الدخل فى ظل زيادة السكان ، فالزيادة فى السكان صاحبها نقصاً فى الموارد الطبيعية ونقصاً موازياً فى نصيب الفرد من الدخل مما أدى إلى السكون عند مستوى منخفض من التقدم الإقتصادى .

نخلص من ذلك أنه كلما كان معدل الزيادة فى السكان كبيراً فى الدول النامية زاد معدل إنخفاض نصيب الفرد من الدخل ومن ثم تفاقمت

الموضوع الرئيسى :	الساحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد عبدالعزيز عجمية
الموضوع الفرعى :	فى مصر	رقم العدد :	-
المصدر :	كتاب التنمية الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠

الباب الثالث : سياسات التنمية الاقتصادية الفصل العاشر : السكان والتنمية

مشكلة تكوين رأس المال . واقع الأمر أنه كلما كانت الموارد المالية شحيحة على حين كان عنصر العمل وفيرا كلما زادت حدة عملية التنمية فى البلاد النامية . هذا الوضع تعيشه العديد من الدول النامية حاليا . ويوجد جانبان لهذه المشكلة . أولهما ناجم عن أن إقتصاديات الدول النامية ساكنة عند مستوى منخفض من الدخل وفى نفس الوقت تعاني كثافة كبيرة لى السكان مما يعنى شدة حاجتها إلى موارد مالية كبيرة لتحقيق النمو ، ويتمثل الجانب الآخر فى أن معاناة الدول النامية من الندرة فى رأس المال والزيادة فى السكان يجعل عملية الحفاظ على المستويات الإقتصادية المتكينة السائدة فيها أمرا بالغ الصعوبة .

١٠-٥ : رؤوس الأموال المطلوبة فى الدول النامية

تحتاج الدول النامية إلى رؤوس الأموال ليس فقط للإستثمار فى الزراعة والصناعة ولكن كذلك لتمويل مشروعات البنية التحتية مثل الطرق والترع والسكك الحديدية ومحطات الكهرباء والمياه والإستثمارات الإجتماعية لتنمية الموارد البشرية مثل المدارس والجامعات والمستشفيات . ومن الصعب تقدير حاجة الدول إلى رأس المال فى مرحلة التنمية المبكرة بسبب عدم وجود البيانات والإحصاءات أو عدم كفايتها ، أو عدم دقتها ، وكذلك نتيجة لتباين واختلاف معامل رأس المال / العامل من دولة إلى أخرى ومن صناعة إلى أخرى بسبب اختلاف الفنون الإنتاجية والتنظيمية المتبعة . وفى مراحل التصنيع المبكرة يصعب إستغلال الموارد المالية المتاحة إلا إذا كانت موارد إنتاجية أخرى قد أمستغلت . وعندما تباشر الدولة عملية التنمية فإن مجزوع عوامل الإنتاج فى المشروعات الجديدة والتغيير فى التنظيمات يؤثر على الإحتياجات المالية للمشروعات .

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد عبدالعزيز عجمية
الموضوع الفرعى :	فى مصر :	رقم العدد :	-
المصدر :	كتاب التنمية الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠

الباب الثالث : سياسات التنمية الاقتصادية الفصل العاشر : السكان والتنمية

وتريد الحاجة إلى رؤوس الأموال لسببين : أولهما لمقابلة الأعباء المتزايدة على زيادة السكان وثانيهما لتحقيق زيادة فى معدل نصيب الفرد من الناتج القومى . ويلتزم الاقتصاديون بين الاستثمارات الديمغرافية والاستثمارات الاقتصادية . وتمثل الأولى الاستثمارات المطلوبة للحفاظ على مستوى معيشى مستقر مع نمو السكان . وتمثل الثانية استثمارات تهدف إلى زيادة الناتج القومى بمعدل يفوق الزيادة فى السكان . وعلى هذا يتجسد الأول بمعدل نمو السكان أما الثانى فيتحدد ليس فقط بمعدل نمو السكان بل بمعدل الزيادة المستهدفة فى دخل الفرد . وفى الدول النامية التى تشهد زيادة كبيرة فى السكان وحيث يكون متوسط نصيب الفرد من الدخل منخفضاً فإن معدل الاستثمار الديمغرافى يمتص معظم أو كل المدخرات المتاحة . فالدول التى يكون معدل زيادة سكانها ١٪ فى السنة تحتاج إلى مدخرات تتراوح بين ٢ - ٥٪ من الدخل القومى . فإذا بلغت معدلات الزيادة ٢٪ كما هو وضع العديد من الدول النامية - تزيد المدخرات المطلوبة إلى ٥ - ١٢٪ من الدخل القومى وذلك دون تحقيق زيادة فى متوسط نصيب الفرد من الدخل .

وعلى ضوء الصعوبات التى ذكرناها سلفاً فإن إحتياجات الدول النامية من رؤوس الأموال لا تتعدى أن تكون إلا مؤشرات مقدرة تنظر إلى الدقة . ويلجأ بعض الاقتصاديين إلى الأخذ بمقدار رأس المال المطلوب لتحقيق الزيادة المطلوبة فى الدخل ، هذه الوسيلة تقوم على أساس العلاقة بين الزيادة فى رأس المال والزيادة فى الدخل .

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد عبدالعزيز عجمية
الموضوع الفرعى :	فى مصر :	رقم المجلد :	-
المصدر :	كتاب التنمية الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠

الباب الثالث : سياسات التنمية الإقتصادية

الفصل العاشر : السكان والتنمية

وتطبيقاً لنموذج هارود - دومار حاول بعض الكتاب حساب رؤوس الأموال المطلوبة فى الدول النامية على أساس إفتراضات معينة^(١) . فيفترض H. W. Singer مجتمعاً نامياً يتألف ، من ١٠٠٠ فرد ، منهم ٧٠ ٪ يعملون فى الزراعة ، ٣٠ ٪ فى القطاعات الأخرى وأن متوسط نصيب الفرد فى الدخل يبلغ مائة دولار (٥٧ دولاراً للزراعة ، ٢٠٠ دولار للأخرين) كما يفترض أن معدل نمو السكان ١,٢٥ ٪ سنوياً ، وأن النمو السكانى يؤدى إلى تحويل الزيادة الصافية فى سكان الريف إلى العمل بالقطاعات الأخرى (٨,٧٥ فرداً فى السنة) وبإضافة الزيادة فى القطاعات الأخرى (٣,٧٥ فرداً) (٨,٧٥ + ٣,٧٥) . وعلى ذلك تصبح جملة الإستثمارات المطلوبة لتشغيل هؤلاء العمال ١٤٠٠٠ دولاراً سنوياً وذلك بافتراض أن تشغيل العامل يحتاج إلى ١٦٠٠ دولار (٨,٧٥ × ١٦٠٠) .

وبافتراض أن معامل رأس المال / الدخل ٦ : ١ فإن الزيادة فى الدخل بقول هذه الإستثمارات ستبلغ ٢٣٣٣ دولار (١٤٠٠٠ × $\frac{1}{6}$) .

فى قطاع الزراعة يتعين تحقيق زيادة فى الدخل بمعدل لا يقل عن ٣ ٪ سنوياً للفرد وذلك حتى يزيد الإستهلاك زيادة معقولة ، أى زيادة الدخل بمعدل ١٢٠٠ دولار سنوياً (٧٠٠ × ٥٧ × $\frac{3}{100}$) . وإذا فرضنا أن معامل رأس المال / الدخل لهذا القطاع ٤ : ١ تكون الإستثمارات المطلوبة ٤٨٠٠٠ دولار (١٢٠٠ × ٤) . وأخيراً لتوفير رأس المال المطلوب لمقابلة الزيادة الطبيعية فى سكان القطاع غير الزراعى يتعين توفير ٨٠٠٠ دولار لكل

(١) المثال المذكور يخص فترة الخمسينات وعلى ذلك لابد من الأخذ فى الحسبان التغيرات المتلاحقة التى حدثت فى هذه الفترة .

الموضوع الرئيسى :	السباحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد عبدالعزيز عجمية
الموضوع الفرعى :	فى مصر :	رقم العدد :	-
المصدر :	كتاب التنمية الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠

الباب الثالث : سياسات التنمية الاقتصادية

الفصل العاشر : السكان والتنمية

فرد (بفرض أن معامل رأس المال / الدخل = ٤ : ١) وبذلك تصبح
 الإستثمارات المطلوبة ٣٠٠٠ دولاراً ($3,75 \times 800$) .
 وعلى ذلك تصبح جيلة تكلفة البرنامج ٢١٨٠٠ دولاراً (714×300) .
 كما تصنح الزيادة فى الدخل ٤٢٨٣ دولار ($2323 + 1960$) .
 مما يعنى تحقيق معدل زيادة فى الدخل يبلغ
 ١٤,٣٪ وزيادة فى متوسط الفرد من الدخل تبلغ ٣٪ . ومن زاوية أخرى
 تمثل هذه الإستثمارات (٢١٨٠٠ دولاراً) ٢٢٪ من الدخل القومى
 المفترض ، وحيث أن دولة يبلغ متوسط دخل الفرد فيها ١٠٠ دولار سنوياً
 لا نتوقع قدرتها على إنخار هذا المعدل المرتفع وكل ما تستطيع إنخاره لا
 يزيد عن ٦٪ من دخلها أى لا تتعدى مخدراتها المتاحة ٦٠٠٠ دولاراً مما
 يعنى وجود فجوة إنخار تبلغ ١٥٠٠٠ دولار (أى ٧٠٪) . كذلك فإن هذا
 الكم من الإنخار (٦٪) لا يعنى أن هذا المجتمع لا يحقق أى نمو .

وقد أجرى Spegler دراسة مشابهة لتقدير حاجة الدول من رأس
 المال خلال ٢٥ عاماً . أوضحت الدراسة أن عملية التنمية تتطلب توفر
 مجموعة من الشروط .

- أ - تخفيض عدد عمال الزراعة وتحويلهم إلى قطاع الصناعة .
- ب - تزويد العمال الجدد والمحولين إلى قطاع الصناعة برأس المال المطلوب .
- ج - تحسين الأدوات التى يستخدمها العمال الآخرون .

وطبقاً لعدة فروض تبين أنه حتى يمكن زيادة نصيب الفرد من الدخل
 بمعدل ٢,٢٪ (أى لزيادة دخل الفرد من ١٠٠ دولار إلى ٢٢٠ دولاراً)

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد عبدالعزيز عجمية
الموضوع الفرعى :	فى مصر :	رقم العدد :	-
المصدر :	كتاب التنمية الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠

الباب الثالث : سياسات التنمية الإقتصادية الفصل العاشر : السكان والتنمية

خلال ٢٥ عاماً (فإن الموارد المالية المطلوبة تمثل ١٣,٨ ٪ من الدخل القومى سنوياً وذلك فى حالة زيادة السكان بمعدل ١ ٪ ، ويرتفع الرقم إلى ١٩,٥ ٪ فى حالة زيادة السكان بمعدل ٢ ٪ . ويشير فى النهاية إلى تعمذر تدبير هذه الإستثمارات دون إسهام الإستثمارات الأجنبية .

ويتبين من العرض السابق شدة حاجة الدول إلى تنمية مواردها المالية سواء المحلية أو الأجنبية . وتشير دراسة للأمم المتحدة عن العلاقة بين النمو السكانى والأوضاع الإقتصادية والإجتماعية أنه لا مناص من تدفق قدر كبير من رأس المال الأجنبى إلى الدول النامية . وبفرض تقدير حاجة العامل إلى رأس المال فى دول آسيا بمبلغ يتراوح بين ١٠٠٠ - ٢٠٠٠ دولار فإنها - أى دول آسيا دون اليابان - تحتاج إلى مبلغ يتراوح بين ٤٢٥ - ٨٥٠ بليون دولار ، وهذا الرقم يمثل من ١,٥ - ٣ مرات حجم الدخل القومى الأمريكى .

١٠-٦ : النمو السكانى كعائق لعملية تكوين رأس المال

يتضح من التحليل السابق شدة حاجة الدول النامية إلى الموارد المالية اللازمة لتحقيق عملية التنمية . ومنع ذلك فإن هيكى السكان فى الدول النامية كثيراً ما يؤدى إلى إعاقة عملية تكوين رأس المال .

ومن البديهي أن إسهام الزيادة السكانى فى النمو الإقتصادى يتمثل فى الزيادة فى الإنتاج ناقصاً الزيادة فى الإستهلاك . ولتلك تلاحظ فى الدول التى تعاني من الضغط السكانى مثل سبرى لانبكا ومصر والهند ارتفاع معدل الإستهلاك بالنسبة إلى حجم الناتج القومى .

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد عبدالعزيز عجمية
الموضوع الفرعى :	في مصر :	رقم المجلد :	-
المصدر :	كتاب التنمية الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠

الباب الثالث : سياسات التنمية الاقتصادية الفصل العاشر : السكان والتنمية

والحدود التى فى إطارها يستطيع السكان أن تساعد على زيادة الإنتاج تتوقف على الأمور التالية :

أ - حجم قوة العمل .

ب - مستوى قوة العمل التقنى ودرجة تنوعها .

ج - الأدوات والأساليب التى تستخدمها قوة العمل .

ويلاحظ أن إستثمارات تبلغ ١٠ ٪ من الدخل القومى فى الدول المتقدمة تزيد الناتج القومى بمعدل ٢,٥ ٪ . وفى ظل زيادة السكان وقوة العمل بمعدل ١ ٪ سنوياً فإن إسهام تلك الإستثمارات إلى الزيادة فى الدخل يتراوح بين ٠,٦ ٪ - ٠,٧٥ ٪ . أما فى الدول النامية فإن تدنى مستويات الأدوات التى يستخدمها العامل هى النتيجة والسبب فى انخفاض إنتاجية العمل . فعدم كفاية الموارد المستخدمة تؤثر على إنتاجية العامل ومن ثم العائد ، وإنخفاض الدخل يؤدي إلى انخفاض المدخرات والتسى تعنى صعوبة تزويد العامل بالأدوات الرأسمالية الكافية . وإنخفاض الموارد الرأسمالية بالإضافة إلى تدنى مستويات التعليم بدورها مسئولة عن التطور البطئ للتكنولوجيا . إلى جانب ذلك فإن انخفاض مستوى العامل يرد جزئياً إلى رداءة نوعيته .

ويشير Spengler إلى أن التركيب النوعى لقوة العمل يعتمد على تكوينها العنصرى - الخصائص العقلية والعضلية الموروثة ، التكوين الصحى والتعليمى وغيرها - وعلى ذلك يعتقد أن التركيب النوعى له أثر كبير ومحدد للعملية الإنتاجية ومن ثم التقدم الإقتصادى . ويعتقد البعض أنه إذا بلغ التركيب العمرى والحالة الصحية مستوياتها فى الدول المتقدمة يرتفع دخل الفرد بمعدل يتراوح بين ٢٠ - ٣٠ ٪ بفرض بقاء الأشياء الأخرى على حالها .

الموضوع الرئيسى :	المساحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد عبدالعزيز عجيبة
الموضوع الفرعى :	فى مصر :	رقم العدد :	-
المصدر :	كتاب التنمية الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠

الباب الثالث : سياسات التنمية الاقتصادية الفصل العاشر : السكان والتنمية

وفى ظل حجم معين للسكان فإن فاعلية قوة العمل تعتمد على التركيب العمرى للسكان من ناحية وعلى العوامل الإجتماعية السائدة ، وعلى الأخص وضع المرأة ومدى إسهامها فى العملية الإنتاجية . فتبلغ نسبة السكان الذين تتراوح أعمارهم بين ١٥ إلى ٦٤ عاما فى الهند ٥٨,٦ ٪ ومع ذلك لا تزيد قوة العمل عن ٤٠ ٪ (١) .

وحيث يكون معدل النمو السكانى ثابتا فى بعض الدول النامية - بفعل إرتفاع معدلات الوفيات وإرتفاع معدلات الخصوبة - يميل معدل قوة العمل إلى جملة السكان إلى الصغر بالمقارنة مع الدول التى يكون معدل النمو السكانى مستقرا بفعل إنخفاض معدلات الوفيات وفى نفس الوقت إنخفاض معدلات الخصوبة . ونفس الشئ يتحقق بالمقارنة مع الدول التى يكون معدل النمو السكانى فيها موجبا بفعل إنخفاض معدل الوفيات وإرتفاع معدل الخصوبة .

ومن الواضح أنه إذا زاد عدد السكان فى مجموعة عمر العمل Working age group فى دولة ما عنه فى دولة أخرى فإننا نتوقع أن يكون معدل المنتجين إلى المستهلكين أكثر ملاءمة فى الأولى عنه فى الثانية . كما نلاحظ أن شدة إنخفاض المخرجات فى الدول الثابتة ليس فقط بسبب القلة النسبية لإعداد المنتجين بل كذلك لأن طبقة المنتجين القليلة نسبيا عليها أن توفى بإحتياجاتها إلى الإستهلاك بالإضافة إلى حاجة المعالين لدرجة أتية ويمكنها أن تحقق فائضا للإستثمار (٢) .

(١) من المعلوم أن قوة العمل تتركز فى الفئات العمرية من ١٥ - ٢٩ عاما فنجد أن يثلث ٦١ ٪ من القوى العاملة فى الولايات المتحدة الأمريكية ، ٦٢ ٪ فى أوروبا على حين لا يزيدون عن ٥٥ ٪ فى الهند . وإنخفاض قوة العمل الفعلية وعلى الأخص فى البلاد النامية عن قوة العمل المفروضة يرجع إلى عدم إشغال نسبة كبيرة من النساء .

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد عبدالعزيز عجمية
الموضوع الفرعى :	في مصر :	رقم العدد :	-
المصدر :	كتاب التنمية الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠

الباب الثالث : سياسات التنمية الاقتصادية الفصل العاشر : السكان والتنمية

فإذا فرضنا مجتمعاً يتألف من ألف شخص ويبلغ فيه حد الاستهلاك الأدنى للفرد ٥٠ دولاراً ، وإنتاج النسل ٢٠ دولاراً والميزل الحدى للإستهلاك ٧٠٪ ، ففي حالة عمل ٣٠٪ من السكان يمثل الإنذار ٥٪ من الدخل ، بينما في حالة عمل ٤٠٪ يرتفع الإنذار إلى ١١,٢٪ ، ويتوجيه هذه المدفوعات إلى مجالات الإستثمار المختلفة يزيد الدخل ومن ثم الإنذار . وإذا فرضنا - في النموذج السابق - أن استثمار ٣٪ يؤدي إلى زيادة في الدخل ١٪ ، ففي حالة عمل ٣٠٪ من السكان يزيد دخل الفرد خلال سنة إلى ٢٠٣,٣ دولار وترتفع المدخرات إلى ٥,٤٪ ، وفي حالة عمل ٤٠٪ يرتفع دخل الفرد إلى ٢٠٧,٥ دولاراً ويزيد الإنذار إلى ١١,٩٪ من الدخل القومى للمجتمع .

١-٧ : التركيب العمري للسكان وحاجات الإستهلاك

سبق أن رأينا الأثر السلبي للتركيب العمري للسكان على كل من الإذخار وتكوين رأس المال والذي يتحقق نتيجة للزيادة في كل من حاجات الإستهلاك وأعباء الإعالة . كذلك هناك علاقة طردية بين الإنفاق على إستهلاك الغذاء والسلع الضرورية الأخرى ، وزيادة الدخل سواء بالنسبة للأفراد أو المجتمع ككل . في حالة الدول المنخفضة الدخل يتجه الميل الحدى للإستهلاك للإرتفاع مع زيادة الدخل إذ تتحول دالة الطلب من السلع الرديئة إلى السلع الأحسن ، وتشمل حينذاك مجموعة أكثر تنوعاً من السلع . كما يظهر عامل أثر المحاكاة وما يترتب عليه من تغير في أنماط الإستهلاك وعلى الأخص نتيجة للإنتقال من الإقامة في الريف إلى الإقامة في الحضر حيث التعرف على السلع الكمالية ومثبه الكمالية . وهناك علاقة قوية بين التركيب العمري ومستويات الإستهلاك . فالدول سريعة الزيادة في السكان

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد عبدالعزيز عجمية
الموضوع الفرعى :	في مصر :	رقم العدد :	-
المصدر :	كتاب التنمية الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠

الباب الثالث : سياسات التنمية الاقتصادية الفصل العاشر : السكان والتنمية

تعتبر من الدول الشابة حيث تشكل المجموعات العمرية الصغرى نسبة كبيرة إلى السكان ، تتفق نسبة كبيرة من دخولها على الغذاء إذا ما قورنت بالدول ذات المجموعات العمرية العليا ومن ذات نفس الدخل . وفى كلمات أخرى نجد أن الدول ذات المجموعات العمرية الشابة يميل فيها الإنتاج إلى الانخفاض على حين يميل الإستهلاك فيها إلى الإرتفاع . فيقطن الولايات المتحدة الأمريكية وكندا أقل من ٦ ٪ من سكان العالم ينتجون خمس الإنتاج الزراعى العالمى ، على حين يقطن دول الشرق الأقصى وغرب آسيا ٥٥ ٪ من سكان العالم لا ينتجون إلا ثلث إنتاج العالم . وكانت مصر والهند إلى وقت قريب مصدرتين صافيتين للغذاء إلا أنهما تحولتا منذ خمسينات القرن الحالى إلى مجموعة الدول المستوردة . فعلى الرغم من زيادة الإنتاج الغذائى فى الهند إلا أن وارداتها من القمح والأرز بلغت ٢٠ مليون طن عام ١٩٨٣ / ١٩٨٤ كما بلغت واردات مصر من القمح والذرة حوالى ثمانية مليون طن فى السنوات الأخيرة . يعنى هذا الوضع أن على هذه الدول أن تخصص مبالغ كبيرة من مواردها المحدودة من الصرف الأجنبى لتأمين حاجاتها إلى سلع الغذاء الرئيسية بدلا من إنفاقها للحصول على السلع الرأسمالية التى تعمل على زيادة الإنتاج ومن ثم الدخل . فزيادة السكان عامة وزيادة سكان المدن خاصة وإرتفاع مستويات المعيشة تضاعف من حدة مشكلة توفير الغذاء .

من زاوية النمو الاقتصادى فإن إقتصاداً يمتص قسرا كبيرا من الغذاء له high food drain economy مثل مضيولوجة مشكلة أخرى ناجمة عن تركيز عددا كبيرا من قوة العمل فى النشاط الزراعى حيث تكون قدرته على توليد الدخل محدودة بالمقارنة بالوضع فى الإقتصاديات الصناعية .

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد عبدالعزيز عجمية
الموضوع الفرعى :	فى مصر :	رقم العدد :	-
المصدر :	كتاب التنمية الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠

الباب الثالث : سياسات التنمية الاقتصادية الفصل العاشر : السكان والتنمية

ومن زاوية أخرى فإن حالة الضغط السكاني - التى تعيشها هذه الدول - وزيادة نسبة المجموعات العمرية المعالة ، تؤدى إلى الضغط على الموارد الأخرى ، وفى ظل زيادة سريعة للنمو السكاني يزداد الإنفاق على الخدمات الإجتماعية من صحة وتعليم وإسكان ومرافق أخرى . وتجد الدول النامية أنها فى وضع يقتضى تخصيص موارد هائلة لمواجهة هذه الاستثمارات تفوق فى نسبتها تلك المخصصة فى الدول الأكثر تقدماً نتيجة لأمرين : الأول تلبية لحاجات الأعداد المتزايدة من السكان والثانى لأن رصيد تلك الدول من تلك الاستثمارات شديد الإنخفاض .

١٠-٨ : التركيب العمرى وعبء الإعالة

تتألف الطبقة المعالة من الذين تقل أعمارهم عن ١٥ سنة وتزيد عن ستين سنة . وتزيد نسبة المجموعات العمرية الشابة فى الدول النامية على حين تزيد نسبة المجموعات العمرية العليا فى الدول المتقدمة . ولا يمكن مقارنة الأعباء المترتبة على الذين يزيدون عن الستين عاماً بتلك الخاصة بالفئات العمرية الدنيا . وعادة - بحسب عسبب الإعالة بمقارنة إنتاج المجموعة العمرية باستهلاكها . فإذا فرضنا أن إستهلاك الفرد العامل يقدر بوحدة واحدة وإستهلاك الصغار دون سن العمل بثلاث وحدة وإستهلاك الكبار - فوق سن العمل - بنصف وحدة وفى ظل توزيع عمرى للسكان يتكون من ٤٢٪ صغار العمر ، ٣٪ كبار العمر ، ٥٥٪ بالغين عمر العمل ، نجد أن معامل المستهلك / المنتج يكون ١٢٨ / ١٠٠ . أما فى الدول المتقدمة حيث التركيب العمرى أكثر ملاءمة إلى الإنتاج (٢٣٪ صغار دون سن العمل - ١٠٪ كبار العمر - ٦٧٪ بالغين عمر العمل) يصبح معامل المستهلك المنتج ١١٩ / ١٠٠ .

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد عبدالعزيز عجمية
الموضوع الفرعى :	في مصر :	رقم العدد :	-
المصدر :	كتاب التنمية الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠١

الباب الثالث : سياسات التنمية الاقتصادية الفصل العاشر : السكان والتنمية

يرجع ذلك إلى أن الأطفال يعملون في السن الصغيرة ويصبحون أعضاء فعالين في الإقتصاد . وهكذا فعبء تربية الأطفال لا يشعر به الفقراء .

وفي المرحلة التالية وعندما تبدأ معدلات الوفيات فى الإنخفاض نلاحظ إرتفاع الفجوة بين معدلات المواليد (التى تظل مرتفعة) ومعدلات الوفيات وحيث يعيش عدد متزايد من الأطفال فى سن الإنتاج فإن مساهمة الأطفال فى الإنتاج كنسبة لتكلفة المحافظة عليهم وتربيتهم سوف يرتفع . ولكن مع الإرتفاع المستمر فى الدخل لاحظ Leibenstein أن مساهمة الأطفال فى الإنتاج سوف تكل . وإذا إقتنع الأفراد بأهمية تحديد النسل نظرا لأن الأسرة الصغيرة تتمتع بمركز إقتصادى وإجتماعى مرموق فسوف يرتفع نصيب الفرد من الدخل وسوف ينخفض معدل المواليد والوفيات فيظل معدل النمو السكانى ثابتا (بل قد ينخفض) . وهكذا تعاني الكثير من الدول النامية من وجودها فى وضع توازنى عند مستوى مرتفع من البطالة ويمكن أن يخل مثل هذا التوازن عن طريق هجرة العمال إلى الخارج ، إدخال الفنون التكنولوجية الحديثة فى الإنتاج ، وإستيراد رأس المال الأجنبى ، مما يؤدي لرفع نصيب الفرد من الدخل ويترتب على ذلك :

١ - إرتفاع الدخل الكلى عن طريق رفع معدلات الإستثمار .

٢ - إنخفاض معدل النمو السكانى .

ومن الجدير بالملاحظة أن إرتفاع نصيب الفرد من الدخل إرتفاعيا كافيا . سوف يعمل على إنخفاض معدل النمو السكانى . ولكن طول الفترة التى يجب أن تستغرق حتى يمكن رفع نصيب الفرد من الدخل تعتمد على :

١ - مدى الزيادة الأولية التى حدثت فى الدخل .

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد عبدالعزيز عجمية
الموضوع الفرعى :	في مصر :	رقم العسدد :	-
المصدر :	كتاب التنمية الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠

الباب الثالث : سياسات التنمية الاقتصادية الفصل العاشر : السكان والتنمية

٢ - وضع القوى العاملة وأهميتها النسبية .

٣ - معدل النمو السكاني .

والنتيجة التى توصل إليها Leibenstein هى : كلما كان معدل الزيادة الأولية فى الدخل كبيراً وكلما إنخفض معدل النمو السكاني ، يستطيع المجتمع أن يحقق التنمية الاقتصادية بشكل أسرع ويستطيع الاقتصاد أن يواجه معوقات التنمية بصورة أفضل .

وهكذا فى المجتمعات النامية ، والتى تعاني من مشكلة التضخم السكاني لا يمكن تحقيق التنمية الاقتصادية إلا إذا بذلت الجهود الخارقة فى المراحل الأولى لرفع الدخل وتشجيع الاستثمارات . وهكذا يركز Leibenstein على ضرورة تحقيق حد أدنى أساسى لنمو الدخل وإلا تصبح عملية التنمية الاقتصادية مستحيلة بل سوف يسوء وضع المجتمع بصورة مستمرة . ولذلك نجد أن المجتمعات المتأخرة تظل متأخرة لأن الجهود المبذولة لمواجهة معوقات التنمية ، مهما كانت كبيرة ، إلا أنها أقل من الحد الأدنى اللازم لدفع عجلة النمو .

ويرى Leibenstein أنه فى حالة غياب رأس المال الأجنبي ، الهجرة إلى الخارج والتجديدات التكنولوجية ، لا يمكن التوصل إلى الحد الأدنى اللازم لمستوى الدخل إلا عن طريق تخفيض الاستهلاك ورفع معدلات الإذخار المحلية لتمويل الاستثمارات . وهكذا تتلخص المشكلة الأساسية فى كيفية تعبئة أكبر قدر من المدخرات المحلية وتوجيهها للاستثمار . وذلك يتطلب توافر معلومات دقيقة عن رصيد رأس المال ، الدخل ، معدل الإذخار والاستثمار ، معدل النمو السكاني وإلى أى مدى يجب أن يرتفع معامل الاستثمار من أجل رفع نصيب الفرد من الدخل . وفى

الموضوع الرئيسى :	الساحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد عبدالعزيز عجمية
الموضوع الفرعى :	في مصر :	رقم العدد :	-
المصدر :	كتاب التنمية الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠

الباب الثالث : سياسات التنمية الاقتصادية الفصل العاشر : السكان والتنمية

دراسة قامت بها الأمم المتحدة إتشح أنه إذا قدر النمو السكانى أن يرتفع عن معدل ١,٥ ٪ سنوياً فالعمالة ترتفع بنسبة ٣٠ ٪ من السكان وتبلغ المدخرات والاستثمارات ٧ ٪ من الدخل القومى بمقدار ٧٨ ٪ فقط خلال ٣٠ سنة ويرتفع نصيب الفرد من الدخل بمقدار ١٤ ٪ فقط خلال هذه الفترة . وهذه معدلات منخفضة للغاية لا تمكن الدول النامية فى ظلها تحقيق معدلات التنمية المرغوبة .

وأوضح Leibenstein أن تخفيض معدل النمو السكانى يتطلب رفع نصيب الفرد من الدخل بطريقة سريعة . فإرتفاع متوسط الدخل سوف يعمل على رفع معدل النمو السكانى ، ولكن مع إستمرار زيادة الدخل وبعد بلوغه إلى حد معين يبدأ معدل النمو السكانى فى الإنخفاض . وبحقيقة الوضع أن المشكلة السكانىة فى الدول النامية ليست مسألة حسابية ولكنها مشكلة إجتماعية معقدة تتأثر بالعادات والتقاليد السائدة والتي يصعب تغييرها . فواقع الدول النامية يدل على أن تغيير مثل هذه العادات الإجتماعية والأنماط الثقافية السائدة سوف يكون له تأثير مباشر على النمو السكانى أكثر من مجرد رفع الدخل . فالإنخفاض المفاجئ فى معدل نمو السكان فى اليابان فى السنوات الماضية يرد إلى التخطيط السليم ومن القوانين الخاصة بتحديد النسل ولم يكن بسبب إرتفاع الدخل .. حقيقة أن التحسن فى الظروف الاقتصادية يمكن أن يخلق البيئة الإجتماعية الملائمة فتعمل الأسرة على تخفيض النسل ، ولكن ليس من الضروري أن يتحقق ذلك . فى الدول النامية نلاحظ أن معدل النمو السكانى فى المناطق الحضرية أقل من نظيره فى المناطق الريفية وذلك لا يرجع إلى إرتفاع الدخل فى المدن عن الريف بقدر ما يرجع إلى العوامل الإجتماعية والعادات التى تختلف فى المدينة عن الريف . فإرتفاع الدخل بالنسبة لأسرة تعمل فى الريف سوف يودى فى أغلب

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد عبدالعزيز عجمية
الموضوع الفرعى :	في مصر :	رقم العدد :	-
المصدر :	كتاب التنمية الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠

الباب الثالث : سياسات التنمية الاقتصادية الفصل العاشر : السكان والتنمية

الأحيان إلى زيادة عدد أفرادها . ومع ذلك فالإحصائيات الخاصة بالمنطقة الجنوبية في الهند توضح أن سن الزواج يكون أكثر ارتفاعاً ومعدل المواليد يكون أكثر انخفاضاً في المناطق الأخرى على الرغم من أن المنطقة الجنوبية ليست أكثر المناطق الهندية تقدماً من الناحية الاقتصادية . وعلى ذلك فالتركيز في علاج مشكلة التضخم السكاني يجب أن يكون على العوامل الاجتماعية أكثر من العوامل الاقتصادية .

وهكذا يرى البعض ضرورة مواجهة المشكلة السكانية عن طريق رفع الدخل . ويرى البعض الآخر ضرورة تغيير العادات والتقاليد الاجتماعية عن طريق إتخاذ السياسات وسن القوانين التي تؤثر على معدلات الإنجاب وذلك لا يمكن أن يتحقق إلا عن طريق الهيئات والمنظمات الحكومية . وحتى الطبقات الفقيرة في أفقر المناطق في الدول النامية تعرف مزايا الأسرة صغيرة الحجم ؛ ولكن كثيراً ما تنقصها الدراية بالوسائل الحديثة المتاحة لتحديد النسل وتنظيم الأسرة . وهكذا يتطلب الأمر حملة إعلامية ضخمة على مستوى الدولة بأسرها تتبناها الحكومة . وهكذا تصبح ظاهرة تنظيم الأسرة سياسة قومية ممولة عن طريق الدولة . فتنفيذ برامج تحديد النسل يتطلب ميزانيات ضخمة . ولم توجه الدول النامية لمثل هذه البرامج التمويل الكافي ، ففي الهند مثلاً بلغت نسبة الإنفاق على هذه البرامج فقط ٠,٩٨ ٪ في ١٩٨٠ / ١٩٨١ ، ١,٢ ٪ في ٨١ / ٨٢ ، و ١,٣ ٪ في ١٩٨٢ / ١٩٨٣ من إجمالي الإنفاق .

ولقد إتجهت الدول المتقدمة في أوروبا وأمريكا في السنوات الأخيرة لمساعدة الدول النامية في مواجهة مشكلة التضخم السكاني . فقامت حكومات بعض الدول كالولايات المتحدة الأمريكية والسويد ، وبعض المنظمات الدولية

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	جيهان العطفى
الموضوع الفرعى :	فى مصر : عام	رقم العدد :	١٦٢٢
المصدر :	مجلة الاهرام الاقتصادى	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٢/٧

«مذبحة السياحة»

.. على

باب الألفية الجديدة

سمعة مصر السياحية أهم بكثير من تحقيق مكاسب سريعة على حساب عدم احترام التعاقدات أو رفع الأسعار بصورة غير مدروسة أو مخططة.

ويعتبار أن السياحة هي الصناعة الأولى للدخل القومي في معظم البلدان ومرتفعة لأن تكون الأولى في العالم خلال العقود القادمية.

وتتمتع مصر بمنتج سياحي غير موجود في العالم حيث تضم الآثار الفرعونية واليونانية والرومانية القديمة والإسلامية والقبطية كما يوجد بها أقدم جامع وكنيسة ومعبد يهودى.

ورغم تلك الميزات نجد أن هناك من يتاجرون بقيمة مصر السياحية ويقومون بتسويقها بشحن بخص لتحقيق مكاسب شخصية.. بخلاف ذلك تجاوزات حدثت مؤخرا منها قيام البعض بتنفيذ حجوزات أكثر من الطاقة وعمل تعاقدات والغائها لصالح أسعار أعلى مما أدى لخلق جو من عدم الثقة بين شركات السياحة والفنادق من جهة والكلاء السياحيين من جهة أخرى.

المؤسف حقاً أن تلك التجاوزات حدثت في شهرى ديسمبر ويناير وتزام ذلك مع الاحتفال بالألفية الجديدة مما أدى لظهورها بشكل غير جيد.

شركات السياحة تلقى باللوم على الفنادق والفنادق تبرر انخفاض الاشتغالات بأسباب خارجية بعضها دولية على رأسها مشكلة الصفرين والرعب الذى اجتاحت العالم.

وزير السياحة نفسه، أكد أن هناك فنادق رفعت الأسعار بخلاف مشكلة الكمبيوتر مما أدى لارتباك الأمور وظهوره بالشكل الذى رأيناه.

الموضوع الرئيسي : السياحة والسكان

الموضوع الفرعي : في مصر : عام

المصدر : مجلة الاهرام الاقتصادية

اسم كاتب المقال : جيهان العطفى

رقم العدد : ١٦٢٢

تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٢/٧

ارتفاع ملحوظ

مجلس إدارة شركة مصر للسياحة - أن هناك بعض الفنادق وشركات الفنادق عملت تعاقدات تزيد من سعة الإشغال في وقت كانت الأسعار متدنية فقامت بعض الفنادق بالغاء تعاقدات قديمة أسعارها رخيصة لصالح أسعار أعلى بمناسبة الازدياد الطلب على مصر وهذه تعد فئة غير ملتزمة بذات تقاضى الوكلاء والشركات في الخارج بشكل يعطى انطباعا بالجنح مما نتج عنه عدم ثقة بعض الوكلاء نتيجة هذا الاستغلال فقام البعض بأخذ حوافض مضاد والغاء الرحلات إلى مصر. بل على العكس تم تحويل الرحلات بجهاض أخرى وهذا التي تراكب امتقالات الكلفة فحدث ما رأيناه. بالإضافة لشككة الصفرين والتي قللت إلى حد ما - من نسبة السفر بشكل عام

عادت الأمور لما هي عليه بعد حل المشكلة وأفاق المستغلين من غفلتهم وبدأوا تدرك الأمر.

عشرة مكاتب تسويقية

يرتطلب محمد احمد حسين بأن تتم عملية رفع الأسعار بطريقة مدروسة وتدرجية وليست عشوائية وفجأة وبعد التأكد.

يرضى انخفاض مستوى التسويق السياحي واعتماده على العلاقات الشخصية مؤكدا أن مصر للسياحة لها

وعن أسباب الانتعاش في اكتوبر ونوفمبر ٩٩ ثم الركود في ديسمبر ويناير ثم عودة الانتعاش من أخرى بعد احتفالات الألفية يوضح محمد احمد حسين رئيس مجلس الإدارة والمضرب للندب لشركة مصر للسياحة أن الانتعاش جاء كرد فعل لخطة الوزارة في التنشيط السياحي والتي استغرقت حوالي عام ونصف العام لأنه من المعروف أن الوكلاء في الخارج لا يتجاوبون مع التسويق الفوري وقد سارت الخطة بأسلوب علمي وركزت على بعض البلاد التي تآثرت بجاذب الاقتصار فالت لاقبال شديد على السياحة في مصر. وبناء على خطة التنشيط قامت شركات السياحة بعملية التسويق وبالفعل بدأت الأفواج تأتي بانتظام من بلاد كانت تسب الاقبال فيها ضئيلة. ارتفعت بشكل ملحوظ. وهما أن نأخذ في الاعتبار بعدا مهما جدا وهو أن مصر تسويق لنفسها سواء السياحة الثقافية أو سياحة الاستجمام.

كذلك سياحة المؤتمرات التي كان لها دور كبير في التنشيط السياحي بعد استكمال البيئة الأساسية وموائم المواصلات والاتصالات أما بالنسبة للمشاكل والتجاوزات التي أضرت - إلى حد ما. بسعة السياحة فما حدث - والكلام مازال لرئيس

حوالي عشرة مكاتب تقوم بعمليات التسويق في الخارج. وتعتمد خطة التسويق على التركيز على سياحة المؤتمرات والسياحة الترفيهية في شرم الشيخ والغردقة وبذلك على نجاح الخطط التسويقية أنه في الوقت الذي وصلت فيه نسب الإشغال في الغردقة وشرم الشيخ لحوالي ٥٠٪ في شهر ديسمبر ظلت ١٠٠٪ في الفشتات الخاصة بمصر للسياحة وقد تم التسويق في الدول الاسكندنافية (السويد - النرويج) كذلك إيطاليا وروسيا. كما تم فتح اسواق جديدة أبرزها الصين منذ العام الماضي وقد تم عمل زيارات مسينية ليلة الألفية من ١٧ عريسا وعريسا.

مشاكل ال Overbooking

نفس الكلام يؤكد محمود سالم عما يسمى بالـ Overbooking والذي كان سببا للركود الحاد قبله حيث أن الركوب في للسياسة أدى لتحرك واسع. فبدأت الشركات السياحية تصير مزيدا من العدد وما رأيناه في شرم الشيخ والغردقة - تصميا للإلغاء من جانب بعض الانوار - فما حدث أن أتى الجميع فاعطى انطباعا بعدم احترام التعاقدات وجديتها. لكن لم يحدث أن ارتفعت الأسعار من الجانب أن يقوم بها فندق أو لكان

إلا أن معظمها حالات فردية.. فالمسئولية مشتركة بين الفنادق وشركات السياحة. أما من مسكة الغاء التعاقدات فهي غير واردة لأن من يفعل ذلك يفامر بسعته. وعن دور غرفة ا لفنادق قال : غرفة الفنادق تراقب وتنصح في حين تقوم الوزارة بتوزيع المقويات على المخالفين من أبرز مهام غرفة الفنادق أن ترضي مصالح الفنادق بما لا يتعارض مع القانون. أما عن خطة الغرفة في المرحلة القليلة فهي استكمال خطة للتنشيط للمسيرة منذ الامامين الماضيين من خلال التكتيف والتواجد المستمر في المؤتمرات والمعارض. ● التعاون بين للشركات السياحية وشركات إدارة للفنادق في الترويج للسياحة في مصر.

الموضوع الرئيسي : السياحة والاسكان

اسم كاتب المقال : جيهان العطيفي

رقم العدد : ١٦٢٢

تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٢/٧

الموضوع الفرعي : لى مصر : عام

المصدر : مجلة الاهرام الاقتصادية

رأى الضادق

وللمستوطنين والفنادق رأى آخر حيث القوا بالوم كله فى مسألة عدم الاقبال على مشكلة الصفرين..

القصة تشرحها بشئ من التفصيل نبيلة سمك المدير الاقليمى للعلاقات العامة لفنادق انتركونتيننتال - مصر . بداية تمصرف بان نسب الانشغال بالفعل لم تزد عن ٥٠% فى ديسمبر ووقت احتفالات الالفية بعد ان كانت ١٠٠% فى اكتوبر ونوفمبر.

وتؤكد ان الموضوع مرتبط بالالفية وليس ضعفا فى التسويق كما تردد بل خوف عالمى وليس فى مصر فقط من السفر فى هذا التوقيت ويرجع للاثى:

(١) لم تقم الشركات السياحية فى الخارج بالتسويق بكامل طاقتها بسبب رده الاعمال غير المتوقعة لان شركات التأمين فى الخارج خاضعة للتأمينات وشركات التأمين عالميا رفضت تحمل المسئولية وبالتالي ادى ذلك لاجهاج شركات السياحة حتى ان المسافرين الى اية دولة اوروبية وقتها لم يجد بوسترات الاحتفال بالالفية بل تم التسويق فى اصيق الحدود ان يطلبها.

(٢) الاخطر من ذلك خضبة الصناع من مغامرة بلاده لاي بلد لان كل حياته مرتبطة بالكمبيوتر : بيانات البنك والبطاقة وعمله ، فكانت هناك مخاوف من السفر خضبة انقفاء وجوده ذاته او موفية بعد العرودة إذا عاد - على حد تعبير البعض وقتها - ولانفسى ان الاعلام فى كل انحاء العالم خضع مشكلة الصفرين بل تم تحويلها عالميا اكثر من مصر ايضا.

وكانت هناك تحذيرات من دول العالم الثالث وحدوث حالات جنونية وماراياته من عدم اقبال على السياحة فى مصر كان موجودا فى كافة انحاء العالم سياحيا.

ومن مسألة ارتفاع الاسعار بشكل فجائى تذكر انه لم يتم وضع الاسعار ولم يتم توحيد سعر المشاء ٢٠٠ دولار ليلة الالفية .

وتضيف ان معظم الفنادق الكبرى انسحب من الامداد ليلة الالفية لعدم وجود بيانات كافية قبلا ولم يبق سوى فندق واحد.

وتؤكد ان فنادق الانتركونتيننتال اعدت عرضا خاصا شاملا ليلتين + المشاء بحوالى ٥٠٠ دولار.

وتتساءل : كيف يحدث الغاء تعاقدات تم الاتفاق عليها ويعطى قوتها بعامين.

ضرب الأسعار

وتشير نبيلة سمك الى بعض المشاكل الاخرى التى تواجه قطاع الفنادق لحصر وهى المنافسة وضرب الاسعار بشكل يهين السياحة ذاتها مؤكدة ان قيمة السياحة فى مصر اعلى بكثير مما يتم دفعه وتحصيله منذ حرب الخليج واهدات الزلزال فى مصر يتم ضرب السياحة كل عامين.

وتجد ان المسألة دخلت فى حيز الفوضى ، ففنادق الخمس نجوم تضارب ال ٤ نجوم وال ٣ نجوم ثمة ومكث!!

وتطالب بالانضمام بالسائح على الاتفاق وموسم ال ٥ نجوم لانه يفيد القطاعات اما النوعية الاخرى من السياح فتستفيد بها شركة السياحة فقط. وهو مايجر قيام شركات السياحة بمضاربة الاسعار فالعائد تستفيد به الشركة فقط اما التسويق الجيد وجذب السائح المتميز فيزود لاستفادة كافة القطاعات الاقتصادية فى مصر لان صناعة السياحة تعتمد عليها قطاعات اخرى وليس العاملين فيها فقط.

ومن التيسعات فى الفترة المقبلة لاستيعاب الاقبال الذى شاعتهنا فى بعض الفترات ونراه بدءا من فبراير القادم اكدت وجود تيسعات فى الفترة المقبلة فى سوق الفنادق عالميا لان حركة السياحة تسود كل العالم وبالنسبة لخصر هناك تيسعات فى شرم الشيخ والغردقة واستئناف بناء المنشآت التى توقفت بعد مذبحة النهر والبحرى وات لاختفاء ما هو قاتم وكان احد اسباب حدوث مشكلة ال Overbooking فى اكتوبر ونوفمبر.

وهناك اراء من ان الالفية للصحة فى نهاية سنة ٢٠٠٠ والتي سيتم فيها تدارك كل المخاوف والاشطاء.

أحداث تركيا

وترى امل راتب مديرة العلاقات العامة والتسويق بفندق رمسيس هيلتون ان أحداث تركيا والزلزال التى حدثت ، سافمت فى فتح سوق جديدة حيث اتجه معظم السائحون الى مصر.. بل يمكن القول ان مصر استعادت السوق الاصيل لها بعد اتجاه نسبة من السياح الى تركيا الى دول اخرى بعد أحداث ضرب السياحة واخرها حادث الاقصر.. وهو مايدى لانتعاش اكتوبر ونوفمبر .. لكنها ترى ايضا ان الركود السابق للالفية نتيجة مشكلة الكمبيوتر والمخاوف الطبيعية لدى السائحين.. وعلى حين وجهت اتهامات للفنادق والمنشآت السياحية بعدم احترام التعاقدات والغاء الحجزات تؤكد ان هناك نسبة عالية من السياح قامت بالغاء تعاقداتها نتيجة لتفضيل البعض قضاء تلك الفترة او ليلة الالفية بشكل خاص فى بلادها واشهر للسائحين الذين قاموا بذلك هم السياح الامريكان.

الموضوع الرئيسى :	السباحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد عبدالعزيز عجمية
الموضوع الفرعى :	فى مصر :	رقم العدد :	-
المصدر :	كتاب التنمية الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠

الباب الثالث : سياسات التنمية الاقتصادية الفصل العاشر : السكان والتنمية

كالبנק الدولى والأمم المتحدة بتقديم المساعدات لتنفيذ برامج تنظيم الأسرة فى الدول النامية . ولقد أتت هذه المساعدات ببعض النتائج الإيجابية حيث إنخفضت معدلات الحمل ومعدلات المواليد . وهذا ما نراه فى بعض الدول مثل كولومبيا وكوبا . ولكن هذا الإنخفاض فى معدل المواليد يفقد بريقه إذا أخذنا فى الاعتبار معدلات النمو السكانى التى لازالت مرتفعة (٢٪ أو أكثر) . ففى الدول المكتظة بالسكان مثل الهند ، نلاحظ أن معدل نمو سكانى بنسبة ١٪ يعنى إضافة ٧ مليون نسمة للشعب الهندى فى السنة الواحدة . فيتعين على الدول النامية أن تعمل على تثبيت معدل النمو السكانى ، والعمل على الوصول بهذا المعدل إلى صفر كما حدث فى بعض الدول الغربية .

وهكذا فمواجهة المشكلة السكانية يعتبر أمراً حيوياً ويتعين أن تحتل برامج تنظيم الأسرة الأهمية العظمى فى ظل خطط التنمية الاقتصادية . فالسياسات الخاصة بتحديد النسل وتنظيم الأسرة والإنفاق عليها يعتبر من أهم الإستثمارات المربحة فى دول العالم الثالث .

الموضوع الرئيسى :	السياحة والسكان	اسم كاتب المقال :	جيان العتيقى
الموضوع الفرعى :	فى مصر : عام	رقم العدد :	١٦٢٢
المصدر :	مجلة الاهرام الاقتصادى	تاريخ الصدور :	٢٠٠١/٢/٧

فتحات الأحياء

وتبدو نهلة عاطف مستنولة العلاقات بالذيل هيلتون الركود لارتباطه بعوامل أخرى فبعد عدة سنوات نرى أن ديسمبر ويناير ميلاديا تتوكل مع شهر رمضان هجرياً وهو شهر له طقوسه الخاصة التي ترتبط بعمد الأقبال على السياحة.

ولكن رأس السنة أيضاً فى رمضان مما يؤدى لتقلص العدد وانخفاض نسبة الإشغال.. فى حين أن اكتوير ونوفمبر من الشهور التي ترتبط بالقرى وتنهال المروض على الفنادق لأن الجو يكون معتدلاً فى تلك الفترة من العام ، وتظل هذه الأشهر فى أشهر مراسم سياحية فى مصر ، ويعود الانتعاش تلقائياً بعد فترة الأعياد.

أما عن مسألة رفع الأسعار فهو أمر طبيعي لأنها ليلة مفتلة ويترقب أن يكون فيها حجوزات أعلى على اعتبار أن الناس يتقبل على مصر لأنها مكان تاريخى وهو أمر مقبول ومتعارف به أن يتم رفع الأسعار فى النسبات طاملاً لا يتم بشكل مبالغ فيه.

وقد أشار رئيس جمعية للاستثمار السياحى باحدى مساهمات للتحجرات أن مشكلة الانخفاض للفاجع فى نسبة الإشغالات ترجع لعدة أسباب ، منها الانخفاض فى

الأسعار حيث بدأت بعض القرى والفنادق - لفر وصول نسبة الإشغالات إلى ثروتها - فى رفع أسعار ليالى رأس السنة ، وعندما شعر أصحابها بانخفاض عدد السياحين هادياً للفتنى بالأسعار لضافة إلى عدم الثقة لدى بعض السياح بسبب ما حدث لثاء قيام بعض الشركات السياحية بحجز عدد فوق الغرف الفندقية . وينبغى - بالإضافة إلى ذلك - تصحيح القيود والإجراءات الخاصة بالاستثمار السياحى وسن القوانين والاستثمارات التى تتصادف على جنب المزيد من الجهات الأخرى المشرفة على المنشآت الفندقية لأنه - للأسف - الفندق تشرف عليه بجانب وزارة السياحة والشرطة السياحية وشرطة الآداب ووزارة المالية والصحة والتموين لذا يجب التنسيق حتى يستمر العمل دون ارتباك.

أزمة ثقة

ولأن كل طرف يلقى بالمسئولية على الآخر ، فالبعض يرى أن الفنادق صنعت الأزمة والآخر يرى أنها شركات السياحة .

التقنياً بالهامى الزيات رئيس غرفة شركات السياحة فيينا قائلاً : لسنا فى سبيل تبادل الاتهامات لأن هذا ليس الحل وبمجرد البسيط للحاجى فى الإشغالات تنبعت لأنه سيلجأ وبخاصة إلى التجهيزات لا يمكن الاعتماد على زبون آخر لحظة ولابد أن يتم حجز نسبة اضافية لأن السلع السياحية تعتبرها بضاعة قابلة للطف نمثلاً إذا كانت طاعة الفندق فى القاهرة ١٠٠ غرفة تحجز ١٠٥ فىي للتحجرات مثل الغرفة بشوم الشيخ تحجز ١١٠ غرف .

وتحت الحجوزات الزائدة لأنه بعد مشكلة ٩٧ بدأت بعض الفنادق تعمل وبكيات أزمة الانحسار السياحى من مصر ومن هنا كانت تقوم بتنفيذ حجوزات أكثر من الطاقة وينسب أكبر من المتعارف عليها وذلك لضمان حد ادنى أو مقبول من التشغيل أو من الحركة ، وهو أمر متعارف عليه أن تتم الموافقة على زيادة الحجوزات بنسبة زيادة مقبولة ضماناً لآى نتيجة أو ظروف مستحقة أو إلغاء من جانب بعض المجموعات السياحية .

فما حدث أن الطلب زاد وبالتالي بدأت تحدث مشاكل لأن الزيادة غير متوقعة ، وينبغى أن يكون هناك مايسمى بـ «دراسة تاريخية» .

وفيما يتعلق بالفريضة - على وجه التحديد - بالإضافة إلى ذلك تم للتخطيط لاحتياج ٢٠٠٠ غرفة لم يتم افتتاحها فحدث ارتباكاً وهذه مشاكل بعيدة عن شركات السياحة وقد تكون هناك شركات سياحية عزفت لعدم وجود ثقة بين شركات السياحة والفندق . والنسبة لإلغاء التماققات يوسع الهامى الزيات أنه عقد اجتماع فى الوزارة لمعالجة الأخطاء ، وهناك مسئولون فى الفنادق ذهبوا للمتاحين فى المطار ، وقاموا بتحويلهم لماكن أخرى .

ومازاد من حجم المشكلة أنها توافقت مع عيد الاموات (الهولوى) ١ نوفمبر وهذه من الفترات التى تشهد تنقفاً سياحياً غير مسبق ، على مستوى العالم فعندما زاد الطلب قاموا بتحويل بعض الأتواج إلى مصر ، فحدثت مشاكل عدم التنظيم ، مما اضطر لطيحاً عالياً بعد استقرار الأمور .

وهذا خطأ وأرد فى كافة أنحاء العالم ويحدث فى شركات الطيران لأن معظم الشركات تحجز أكثر من عدد المسافرين وقد اتخذت وزارة السياحة إجراءات كبيرة بالاشتراك مع الشركات فى حدود التوافر .

ألا أن هناك إجراء لاستطيع القيام به وهو خلق فندق

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	جيهان العطيفى
الموضوع الفرعى :	فى مصر : عام	رقم العدد :	١٦٢٢
المصدر :	مجلة الامرام الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٢/٧

مخطئ حتى ولو كانت نسبة الخطأ ١٠٠٪ لانتنى بذلك لظل الطاعة.

وعن التسويق السياحي ورفض الشركات القيام به أكد رئيس غرفة شركات السياحة أن هذا القول غير صحيح لأنه عندما تقوم الحكومة بالتسويق لن يلقى السائح للشركة إلا إذا قامت بالتسويق لنفسها .

أما التسويق للمقصد السياحي نفسه واستراتيجية الجذب فهذه أمور جري العرف أن تتبناها الحكومات وإلّا وزارة سياحة تنفق على الترويج بالإضافة إلى أن شركات السياحة والفنادق تنفق أضعاف أضعاف ماتنفق الحكومة .

وفي الدول المتقدمة سياحيا يتم قياس الدخل السياحي وتخصص الدولة - وليس الافراد - ٢٪ لترويج السياحة لكي يستمر هذا التدفق فإذا كان إيرادات السياحة ٤ مليارات فيتيخي أن يخصص ١٢٠ مليون دولار ميزانية الترويج لأن السائح لا يعود بالنفع على شركة السياحة فقط .

فإذا كان متوسط انفاق السائح ١٠٠٠ دولار فنصيب شركة السياحة منها لايزيد على ١٠٠ دولار ، نصيب الفنادق ٢٠٠ دولار ، مصر للطيران (رحلات داخلية فقط) ٣٠٠ دولار ، ٢٠٠ دولار مصاريف مصلات ، ٢٠٠ دولار ضرائب للدولة .

فأيها أجدى : أن تحصل ميزانية الترويج ، أم رغم ذلك تساهم شركات السياحة في حدود إمكاناتها؟ وهذا يدفعنا للإشارة لنقطة غاية في الأهمية وهي أن منظمة السياحة العالمية أدرجت مصر في تقريرها كتابس إغلى دولة في تحميل السائح ضرائب على مختلف نوعياتها .

لا إسرائيل ولا المغرب ولا تونس بها هذه الضرائب والإعلى فقط هي إنجلترا وولوكير ولاتحتاجان للسياحة مثلاً .

وبالنسبة للإراء التي تشير إلى أن مصر تسوق سياحيا بشئ يفس فهذا رأى تلقفه البقة - كما يرى الهامى الزيات - لأنه إذا تحدثنا عن وقت الأزمة كانت هناك فنادق ومنشآت وقصبات لدى البنوك ، أما اليوم فمصر ليست رخيصة بل على العكس يعترف بان اسعار مصر السياحية مرتفعة عند مقارنة تكلفة الخدمة بنوعيتها .

اصطمة نجوم

وإذا نظرنا للجزء الخاص بالاطعمة - على سبيل المثال - فانه لا يوجد فندق يقدم طعاما بمستوى فنادق الـ ٥ نجوم .. ويكفى لنا منذ ٢٠ سنة في ايلات كان الطعام لا يكل .. جند خمس سنوات وصل لمستوى فنادق الخمس نجوم اليوم يقدم أكالات في الطعم واللون أفضل من فنادق خمس نجوم في باريس .

وعندما نجد أن إسرائيل تصل لهذه المرحلة يجب أن نأسف على مستوى الاسعار والجودة لدينا ، فإذا تكلف سعر طبق اللحم في مصر ٢٢ دولاراً نجده في أمريكا يتكلف ٢٠ دولاراً فقط فهل يعقل أن تكون أغلى من أمريكا

١٩

لذلك قام الوزير بعمل حملات قوية على الفنادق لأن مستوى الخدمة لم يرتق للدرجة المطلوبة .

واعترف - كشركة سياحة - بأن لدينا قصيراً ولا يوجد موظفون رغم ارتفاع نسبة البطالة ، وحتى إذا عملنا اعلانات في الجرائد ، فمعلم المتقدمين غير اكفاء .

تحقيق: جيهان العطيفى

الموضوع الرئيسى :	السياحة والسكان	اسم كاتب المقال :	نجوى العربى
الموضوع الفرعى :	في مصر : عام	رقم العدد :	١٦٢٢
المصدر :	مجلة الأهرام الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٢/٧

فرضت الاحداث التي تعرضت لها السياحة في الفترة الاخيرة مجموعة من التداعيات منها انخفاض الاشغالات في الفنادق في فترات الاحتفالات وارتفاع الاسعار وانخفاضها دون تخطيط او دراسة مما ادى لارتباكات في قطاع السياحة لاسيما ان ذلك تزامن مع احتفال على مستوى كبير من الامة محليا ودوليا وهو الاحتفال باللفية الجديدة. وفي حوار مع احمد الغربى رئيس الاتحاد المصرى للفرق السياحية، عرضا عليه تلك التسللات والمشكلات التي تضرب السياحة في مقتل فاشار الى خطة الاتحاد لتجاوز تلك العقبات، كما قام بالقاء الضوء على اهم مطالب قطاع السياحة في الفترة القادمة او القرن المقبل، وعرض لاهم خطط تنشيط السياحة واستراتيجية الجذب السياحى.

رئيس الاتحاد المصرى للفرق السياحية

مشكلة المشاكل فى السياحة هى الطيران



احمد الغربى

— لن انتقل للغاء تعاققات ولكننا تعاققات لم نعتد حيث قامت الفنادق التي لديها زيادة بالبيع للفنادق اخرى باسعار عالية وعندما ذهبت لجنة من الوزارة والاتحاد وشرفه القنايق وجدنا هذه المشكلة في عدد محدود من المنشآت فكانت حالة مؤقتة وانتهت ومعاها ابرز مشاكل السياحة بشكل عام .. اذا كانت هذه حالات فريدة ؟

— اكبر مشكلة للسياحة هي الطيران لان سمات مصر في مجال الطيران تتمسب في فقدان السياحة فرص التوسع بشكل بناء فلا توجد سياحة في العالم بدون خطوط طيران منتظمة واعتماد السياحة على طيران الشارتر، يحد من الطلب السياحى ولكن وحتى تصق مصر اكبر كم من الطلب السياحى لابد ان توجد خطوط طيران منتظمة الى المواسم الاوروبية مثال لذلك باريس وروما وفراנקفورت وهذا غير متوافر.

— مشكلة ثانية هي احتكار مصر للطيران، للطيران الداخلى المنظم لذا اطلب — على الأقل — في المرحلة الاولى بان يسمح لشركات الطيران المصرية الخاصة ان تعمل بين عواصم الدول الاوروبية والقاهرة ان نقل الشركات الاجنبية ويكفي الخاصة هذه للعمليات اذا اثر على ربحية مصر للطيران لكنها تنضيف للسياحة والصغر الكثير.

ومشكلة اخرى انه لا يوجد ربط بين خطط للتوسعات

ماهى اسباب انخفاض نسبة اشغال الفنادق والفرق السياحية خلال ديسمبر الماضى ويانير الحالي رغم احتفالات الكريسماس واعيداد رأس السنة واللفية الجديدة ؟

— ماحدث ليس سوى تقديرات او احوال فريدة في مصر فقط انما ظهرت في العالم كله بسبب خضمية المصريين والاجانب على السواء من مشاكل الكهرباء والطيران وتفضيل الاغلبية قضاء الاجازات في بيوتهم كذلك فترة الاجازات كانت قصيرة والفترات التي خصصت لم تساعد على السفر لرحلات طويلة بمعنى ان التوقعات كانت خاطئة بالنسبة لجميع الطلب .. ويكفي ان انجلترا نفسها لم تشهد سفرا داخليا في الكريسماس واستقبال العام الجديد واللفية.

وماذا عن مشكلة الحجوزات الزائدة؟

— لم تحدث هذه المشكلة في مصر او في مناطق سياحية عديدة انما حدثت في الفريدة فقط وسببها انه في فترة انحصار الطلب يقوم الوكلاء السياحيون بحجز عدد غرف اعلى تمسبا للاندفاع، وماحدث ان زاد الطلب مرة واحدة .. وفي فترات التعاقبات القادمة هذه المشكلة غير موجودة.

وماحكاية الغاء التعاققات وعدم احترامها؟

السياحية وخطط تنمية المرافق في المناطق ا فنجده توسعات كبيرة في عدد الغرف في منطقة لم يواكبها توسع في مطار الفريدة لذا حدثت كثيرة في مطار الفريدة وارتباكات وتلفر:

■ بالنسبة لمشاكل التسويق و السياحى لماذا لا تتم السياحة باء يتناسب مع امكانيات مصر كدو ؟ ولماذا يرفض القطاع الخاص تو التسويق واعتبارها مهمة حكومي

— لكى نتحدث عن تسويق السياحة لابد ان هناك مستويات للتسويق: ■ المستوى الاول : تسويق احصر كلها ك سياحى.

■ المستوى الثانى : تسويق لمنطقة سياح مثل سيناء او الاقصر او اسوان ..

■ المستوى الثالث : التسويق النوعى مثل السياحة العلاجية او الجوف او واحة الفويه

■ المستوى الرابع : وهو التسويق للفندق منتشة سياحية معينة وهذه في اعلانها عن نا تفيد اخرين .

ومفظة السياحة العالمية في تقريرها ترى ا : لمصر يقايله عائد ١٢٩ دولارا من كل سائح . ذلك تقوم كل مؤسسة بالترويج الخاص اكل كخلا

الموضوع الرئيسى : السياحة والإسكان

الموضوع الفرعى : فى مصر : عام

المصدر : مجلة الاهرام الاقتصادى

نحوى العربى

اسم كاتب المقال :

رقم العدد :

تاريخ الصدور :

١٦٢٢

٢٠٠٠/٢/٧

ما ملامح خطة التنشيط، واستراتيجية الجذب السياحى المتبعة فى الفترة المقبلة ؟

- مصر لديها خطة تنشيط للضيافة وتنشيط لقطاع السياحة مع عدد كبير من الهيئات والجهات متعاونة مع عدد من الشركات الخاصة للتخصص فى هذا المجال وبرنامج التنشيط والترويج والدعاية الخارجية لمصر من البرامج الناجحة جدا ويكفى أن شماره فى الاحتفال بالآلاف أننا نحتفل بالآلاف السابعة وليس الآلاف الثالثة .. وهى حملة دعائية على أعلى مستوى لمصر.

بمورصة السياحة العالمية اكدت أن مصر تأسع أغنى دولة فى جسياسة الضوابط من السائح الإيجاراض ذلك مع الترويج لمصر سياحيا؟

- بالفعل هذا كلام صحيح وقد تبين رئيس الوزراء هذه الفكرة والتعهدات وهى ترقية المنتج المصرى من الضوابط المحلية ومنها المنتج السياحى بالطبع وقد طلب رئيس الوزراء التقدم باقتراحات محددة لتنشيط المنتج السياحى من الضوابط لأن السياحة أصلا صناعة تصديرية .. ومازالت تخرج بها عصرية مبهمة وإطالها بالانها على للفراتير السياحية هذا بخلاف الاعياء الحكومية التى يحمل بها السائح مثل تكلفه التاشيرة وضريبة المطار .. لأن تأسع أغنى دولة لايقصد بها محل الدراسة حاليا وهى ترقية الضوابط المباشرة وتخفيف الاعياء وهى مسائل لايتعلق الى تعديل قانونى ... كل ماطلبه هو تطبيق القانون على المنتج السياحى.

هل تدخل تلك الاجراءات ضمن وسائل تعظيم الدخل السياحى

- لا .. تدخل ضمن المساعدة فى ترويج المنتج للتصدير.

إن ساداً عن وسائل تعظيم الدخل السياحى وهل توجد وسائل جديدة بخلاف المعارف عليها؟

- الضبط الذى تنفذه الوزارة تابعة من ذكر الوزارة وذكر القطاع الخاص .. فمفندا ادعوا مؤتمر مثل مؤتمر الكرتال وتحضر للمجموعه للمثل لوكلاء امريكا اللاتينية يساهم فيه بالكثر والجهد والمال القطاع الخاص يتسامم فيه الوزارة.

بالنسبة للسياحة العربية هل تختلف وسائل تنشيطها عن السياحة الأوروبية ؟

- بالطبع تختلف لذا قمنا بالاتفاق فى اللجنة العليا لتنشيط السياحة مع متخصصين فى الدول المختلفة فمثلا وجهنا إلى العناية القوية جدا هى للصحبة بموسيقى .. الا انه لوحظ ان هذا النوع غير مؤثر فى انجلترا لانتعاه بمجموعه من الخواص المختلفة بشكل اكثر تعجيدا ماهى أبرز صفاه الاختلاف فى الترويج لكلا النوعين ؟

- الاختلاف فى نوع المنتج نفسه الذى يقبل عليه السائح العربى عن السائح الأوروبى فمثلا نسبة كبيرة من السياحة العربية تركز فى القاهرة فلا يعقل أن اقوم بعمل حملة فى دول الخليج عن السياحة فى اقمى جنوب مصر .. ولكن هذا لاينى عدم زيارة هذه الاماكن انما التركيز يكون فى القاهرة

الاستثميرين فيصرف حوالي ٢٪ من اجمالي الدخل على الترويج على عكس مايشاع وحيث يبلغ اجمالي انفاق القطاع الخاص على الترويج من خلال المشاركة فى المؤتمرات ورخصات الاعلان مايقبل من ٣ او ٤ ٪ من اجمالي دخل صناعة السياحة بالكامل والفرى ان أعلى ميزانية تم اتمتادها لترويج السياحة فى مصر هى ٤٠ مليون دولار والقطاع الخاص يتفق اصحاب اضعاف ذلك سنويا

البعض يقول ان مصر تباع سياحيا بلعن يخس وقد اشار وزير السياحة لذلك لم اعلن فى مناسبه اخرى ان الاسعار مرتفعة .. فانهما ؟

- السعر المنخفض ارتبط بحوادث ولذرات والسعر المرتفع ارتبط بموارد ولزرات وكلاهما فى الفترة على سبيل المثال لكى تستطيع شركات السياحة الصغيرة الحصول على نسبة من الاسواق لابد ان تباع بأسعار أقل وهو مايعتد فى بلاد كثيرة منها ألمانيا حيث ترى شركة تعرض رحلات لمصر بـ ٥٠٠ دويتش مارك وقد تقوم بعمل ١٠٠ رحلة تخسر فيها ٩٠٠٠ دويتش مارك اما استخدافكم من المكالمات والسياح لرحلات مهيبة .. لكذلك هو فام بالترويج لمنشاته وهو مايعتد فى مصر وليست كل واقعة نراها تكون منطقية فى كل الاماكن .. اما ارتفاع الاسعار فبعضها حوادث فورية وبعضها ارتبط بتغيرات اوصت بارتفاع الاسعار فلان للنتج السياحى المصرى لسياحية مسخرة بالدولار عندما حدث ارتفاع فى سعر الدولار خلال سنة ٩٩ ارتفعت قيمته ١٠٠ فيدرن زيادة سعر المنتج تلقائيا ١٠٠ فعندما ازيد السعر ١٠٠ اخرى يرتفع المنتج السياحى ٢٠٠ والمستهلك الأوروبى لم يعد على أن يزيه على المنتج مرة واحدة ورغم هذه السياسات .. زاد الطلب على المنتج السياحى المصرى ومازال فى منتهى القوة .. هناك اعتراضات على وجود انحراف فى اسعار المنشآت السياحية .. ووجود مضاربة فى الاسعار ؟

- لا اتفق مع أية اشارة للانصراف فى الاسعار اما بالنسبة للمضاربة فهو امر يفتق مع الهيات السوق ونحن اما ائتمنا بأكيات السوق وما غير مقتدين وهذه المناقشة انتهت بالنسبة لمصر ..

ما ملامح تعظيم المنتج السياحى وماذا تعمل لمواجهة قوض التسعير ؟ وماهى اساليب الضبط والرقابة ؟

- لا احد يحدد السعر .. بل تحدده تقلة تعامل الطلب مع العرض وسياسة التسعير مطلقة فى الترويج السنوى للاتحاد وتقتضى على اطلاق حرية التسعير وهى سياسة اصحاب الصناعة .. ونحن لاختلاف فى تحديد ما وحتى اذا تم تحديد الاسعار فلان تستطيع تطبيقها ولايتم التدخل فى الاسعار ولكن التدخل يتم فى مستويات الجودة .. نحن نراقب الجودة .. احترام التعاقدات والترم للمباني باشتراطات الامان ولكن لايتم توقيع عقاب جنائى انما هى اذنارات.

الموضوع الرئيسي : السياحة والاسكان

الموضوع الفرعي : في مصر : عام

المصدر : مجلة الاهرام الاقتصادية

اسم كاتب المقال : نجوى العربي

رقم العدد : ١٦٢٢

تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٢/٧

هناك آراء تقول ان فشل احتفال الالفية نتج لان الفكرة نتجت عن وزارة السياحة ثم ذهبت للثقافة بعد ان اعلنت السياحة في عام ٩٧ عن عمل ٤ مجموعات للاحتفال بطرق متباينة متعلقيكم؟

- لكي يتم الاحتفال بالالفية في مصر لابد ان يتم على مستويين للمستوي الاول : مستوي فني : ويرغم انني است بصدق تقديري كحدث فني الا انه اعجبت كثيرا وينبغي ملاحظة ان رؤية الحضور وانطباعاتهم تختلف من شاهده في التلفزيون فلم ار شخصا شاعده في التلفزيون وسعد به لكن الحاضرين عند سفح الامارات سمعوا به كثيرا والتباين في التقويم الفني نتج عن انه في الواقع كان للسرحد الحقيقي هو انه اكم مكان الحدث ، اما للتلفزيون فركز فقط على جون ميشنل جار ومايمينا في ذلك هو المائد .. فقد رأينا هجوما كبيرا على الحدث وتكلفته ١٠ ملايين دولار

لا يمكن ان يكون المائد هو زيادة في عدد التذاكر ولكن المائد هو مائد دعائي لمصر ويكفي ان هذا الحدث وضع مصر اماميا على المستوي الدولي على انه واحد من اهم اربعة احتفالات الالفية في العالم كله بعد احتفالات لندن وباريس . واذا كانت الحكومة انفقت ١٠٠ مليون دولار لهذا الغرض فقد ربحنا فوق ال ١٠٠ مليون دولار وهذه الفوائد التي عرفت فيها احتفالات الالفية اذا لو ان ضارعا لتكلفت ١٠ ملايين او ٢٠ مليون دولار اما لماذا انتقل الاحتفال لوزارة الثقافة من الجاهز ان ذلك بسبب ان الاحتفال اقيم في منطقة اثرية وهي الاهرامات وقد تم ذلك بناء على قرار الحكومة السابقة

لماذا انسحبت الفئات من الاسداد ليلة الالفية ولم يبق سوى فندق مينا هاوس ؟ - من الجاهز ان يكون الاسداد احسن ماماكان عليه وكذلك الترويج ولكن الامم دائما هو المائد . ■

ومبدأ السائح العربي هو الأولى بالرعاية والذي تبناه وزير السياحة ؟

- لا استطيع ان اقول ان المصانع العربي أولى بالرعاية انما الأولى بالرعاية هو الاكثر افادة للبلد فالسياحة العربية لاتصل سوى ٢٠٪ ويحدث انخفاض في العام الماضي وهناك خطة لتمر السياحة العربية وارحب بمحاولات جادة لتنشيطها ولكن ان اقول اوريدي .

السياحة الداخلية .. ماذا تعلمت حيالها باعتبارها مصدرا مهما للدخل القومي؟

اهم العوامل في تنمية الدخل القومي بلا جدال ومع زيادة دخل القروض مصدر سيديز الاقبال عليها لان نجاح السياحة يعني نجاح الاقتصاد المصري والذي يؤدي الى زيادة فرص العمل وزيادة الشغل مما يتيح تحسين في مستوى المعيشة وقد زالت السياحة الداخلية في مصر بنسبة كبيرة وفي ان كانت لاتصل ١٠٪ الا انها قبل ذلك كانت لاشي ..

ماذا تعلمس الازمة ونقص العمالة في مجال السياحة رغم ارتفاع نسبة البطالة في مصر ؟

- المهارات المطلوبة للقطاع السياحي ليست في المهارات الموجهة في العاملين ، وفي الوقت الحالي لدى البرامج الهامة لمكومة د. عبيد في اعادة تأهيل وتدريب الفرحين للعمل في صناعة السياحة والصناعات الأخرى وهناك دراسة عن ال اثر الاقتصادي لصناعة السياحة نستفيد منها انها صلت حصرا شاملا للعاملين في مجال السياحة

فقد كان يتم حساب العاملين في السياحة بعدد العاملين في الفنادق والمطاعم فقط .. الا ان الدراسات اكدت ان النشاط السياحي ينشأ عنه فرص عمل في النقل وكل المجالات الموجهة في الاقتصاد وبحساب الارقام بطريقة صحيحة ظهر ان عدد فرص العمل الناتجة عن النشاط السياحي فوق ال ٢ مليون فرصة . ٦٠٠ ألف منها فرص مباشرة والباقي غير مباشرة وبسبب عمل هذه الدراسة ان معظم الاحصاءات المنشورة كانت تقول ان صناعة السياحة لاتصل سوى ٢٪ من الدخل القومي ٣٦٠ ألف فرصة عمل فاذا كان هذا صحيحا لماذا يتأثر الاقتصاد القومي كله عند شوب السياحة .

واقترح اذا كانت هذه الارقام صحيحة الا يتم صرف اى اموال على هذه الصناعة وتعد هذه لدراسة هي للرحلة الأولى لتطبيق مفهوم تبناه منظمة السياحة العالمية وهو نظام محاسبي متفق عليه لابران دور السياحة في الاقتصاد القومي بصفة منتظمة وهو نظام معقد صعب تطبيقه في مصر بالكامل حاليا والهدف منه تصحيح الاحصاءات المنشورة في الدول عن صناعة السياحة .

محاكاة اقامة اول بورصة سياحية دولية في مصر في مارس ٢٢٠٠٠

- هذه البورصات هي اسواق لبيع المنتج السياحي وتوجد اسواق كبيرة في العالم مثل T.B.T. في اللانيا ، سوق اخرى في إنجلترا واماكن اخرى كثيرة ونجد ان كل يوم بعدد ال ٢٦٥ يوما في السنة يوجد سوق في منطقة معينة في كل دولة من دول العالم حيث يعرض اصحاب السلع منتجاتهم ويحضر المشترون للشراء ويستقيم مصر في تلك البورصة يعرض منتجاتها ويستعرض الدول الحليفة بنا ايضا والمؤشرات مبشرة ان هذه البورصة ستجذب عددا كبيرا من اصحاب المنتج السياحي ومستهلكين ايضا .

الموضوع الرئيسي :	السياحة والإسكان
الموضوع الفرعي :	في مصر : عام
المصدر :	مجلة الاهرام الاقتصادي
اسم كاتب المقال :	نجوى العربي
رقم العدد :	١٦٢٢
تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٢/٧

رواج و انتعاش ملموسان شهدتهما حركة السياحة في عام ٩٩، وراج تؤكد الاعداد والبيانات السياحية والذي فاق سنوات سابقة بنسبة زيادة بلغت ٢٥٪ والافواج والمنتراحة على مناطق التميز في الفردقة واسوان والقاهرة، وهذا الراج بدأت تهتز معالته وتأثير مداخلات في الاسعار واسلوب التسويق حتى اصبح ظاهرة جديرة بالبحث في ملامح الموقف السياحي ومحاولة استشراف مستقبل احدى الصناعات المهمة للدخل القومي وتمت مع قرن جديد، خاصة ان قطاع السياحة مازال يعاني من عقبات اساسية ومن تأثره باحداث محلية ودولية.

كيف نحقق صناعة سياحة مستقرة لاتخضع للمناسبات او الطفرات؟

الوضع السياحي

.. ظواهر

وطفرات !

والاثر وزيادته الجذلت والتي بلغت ٥٥ ملر في العالم ويهتم سائح اوروبا الغربية واسكن بالاستجمام وقضاء العطلات، وهنا تقوم خطة السياحة على استغلال التميز المناخي والارياا الشسية للمنطقة والحماية لقواعد البيئة والمناخ وتفتح بيوت الشواطئ، ويضيف صائب عبدالعزيز ان الاهتمام بالشارت ان طيران السموات المفتوحة والى استقطب الطريقة المتوسطة الا انها اقل تكلفة من توصيل السائح مباشرة لمكان الإقامة فبذل لمن الرحلة، ويؤكد هذا خطة تطوير مطارات الد واسوان وشرم الشيخ وهي الاكثر ملاحة للشارت. وافق هذه الخطة استكمال وسائل حديا للتسويق والترويج السياحي، منها توفير آلاف على شبكة الانترنت للسياحة المصرية والتواجد في المارغز النواحي حيث تمت المشاركة في معرضا سياحي اوبلا والقيمتا، وتم الحرص سياحة للمناسبات فتوجد ٣٥ مناسبة متنوعة تد سياحيا منها مهرجانات الشيفيتا والاغنية والاصان العربي والمسرح التجريبي، ويؤكد الاس وقد ساهمت هذه الوسائل في تنشيط سياحي

اممية هذه الصناعة تأتي لانها النشاط الذي يتمتع باعلى قدرة تنافسية وميزة نسبية وانهما اكثر الصناعات التصديرية غير المتطورة فضلا على انها صناعة كثيفة العمالة، فالقدرة التنافسية الواحدة تخلط ١.٧ فرصة عمل مباشرة و ١.٥ فرصة عمل غير مباشرة، وانه تم وضع استراتيجية بعد دراسة الطلب السياحي العالي والاحتمالات المستقبلية وان الحاجة اصبحت ملحة لتناقش استراتيجية السياحة مع خطة التنمية الشاملة كادى اهم ثلاث صناعات مستقبلية رابعة وهي المعلومات والتكنولوجيا والسياحة. وقد بدأت خطة التنشيط السياحي بدراسة الاسواق وتقييمها والميزة الشسية لبلادنا وادخال عنصر التنوع في العرض و بدأت خطة علمية لعرض مصر كمفرد سياحي عالمي تتنوع مصادره بين سياحة طبيعية وترفيهية ورياضية ومناسبات دينية اضافة الى السياحة التقليدية.

وهناك خطة تنوع الاسواق السياحية اضافة الى الاسواق الثابتة الكلاسيكية وهي دول اوروبا الغربية وامريكا الشمالية والدول العربية، اما الاسواق الراجعة فهي دول شرق اسيا وامريكا اللاتينية، ويتم التوجه لهذه الاسواق للمتنج المناسب مع مراعاة رغبات المستهلكين فهم في شرق اسيا يهتمون بسياحة التاريخ

التنطلق السياحي للمتنج الذي ساد عام ٩٩ وفقت برامجه، حاولت مصر اثار ازمان سابقة. وتشير الاحصاءات عن حركة السياحة الي ان تلك الصناعة استطاعت ان تعاد الانطلاق بقوة ونجحت في الخروج من اخطار أزمة واجهتها وسجلت في عام ٩٨ نتائج تموض بنسبة الانحسار التي وصلت الي ٨.٨٪، فسجلت احصاءات وزارة السياحة نموا كبيرا في تجاوز اعداد السياح الاجانب الالفين خلال الشبعة شهور الاولى من عام ٩٩ اكثر من ٣.٥ مليون سائح امضا مايرد على ٢٢.٧ مليون ليلة. وخلال شهر سبتمبر ٩٩ بلغ اعداد السياح الزائرين نحو ٤١٢ الف سائح كما وصلت عدد الليالي السياحية المستقة الى ٢ مليون ليلة واقترب متوسط الاقامة من ٨.٨ ليلة وهي اعلى وتوسط شهرة مصر خلال عقد التنشيطات. ويشير ذلك الى صدق التوقعات التي وافقت المجهودات خلال عام ٩٩.

٨٨ معدل نمو

عند هذا كانت ملفوسة عن الموقف السياحي عكست جهودا شتى لتأسيس صناعة السياحة بشير اليها عادل عبدالعزيز رئيس هيئة تنشيط السياحة، بان

الموضوع الرئيسى : السياحة والاسكان

اسم كاتب المقال : نجوى العربي

رقم العدد : ١٦٢٢

تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٢/٧

الموضوع الفرعى : في مصر : عام

المصدر : مجلة الاهرام الاقتصادى

عام ٩٩ حيث زاد متوسط الحركة السياحية فى العام الماضى بنسبة ٢٪ وتسعى لتحقيق معدل نمو ثابت يصل الى ٨٪ سنوياً حتى يتأكد دور السياحة فى زيادة الدخل القومى وانها المصدر الاول للعمولات الصعبة والمعملة فكل غرفة سياحية جديدة تشيـب نمو ٣.٢ فرصة عمل

السياحة .. هي ..

وفى جولة بشركات السياحة لتلمس المذاق السياحى ومستقبله يرى احمد شنبى مدير عام شرم (اختاتون للسياحة) ان الوضع طوال العام يعتبر جيد، جدا فهناك تدفقات بنظم المجموعات الكبيرة وقد لاسنا المشاركة الفعالة للتنشيط السياحى وتعتبر دول المانيا وايطاليا وفرنسا وامريكا الشمالية من الدول المتميزة سياحيا لدينا ، اما السائح الروسى فيقبل لدينا على الشواطىء الدافئة والساحل العربى متميز فى شهر الصيف واكثر حجوزاته تاتى مع رأس السنة وشهر رمضان ، لذلك فنحن نطالب بالاهتمام بالسائح المصرى الذى مازال بعيدا عن مجال الاهتمام والتنشيط بالقدرة الكافى فهو سائح يحب المجموعات وتبركات الاسرة ولابد ان نتوجه اليه ببرامج واسمار خاصة فى الاجازات.

فالسائح المصرى يعتبر العنصر الذى يجب ان نعتد عليه بفاعلية وان يكون دوره معروضا فى حالة الازمان خاصة ونحن نتمتع بكثافة سكانية وهذا ماحدث مع الاحتفال باعياد الالفية فقد ساهمت عدة مقدمات فى عدم اقبال السياحى منها تلاعب البعض بالاسمار ومواعيد الاقامة سعيا وراء عائد اضافى ومنها ما اشيع عن ازمان محتلة فى استخدام الكمبيوتر والتي قد تؤثر على حركة الطيران واستخدام البنوك ومنها تنبؤات سابقة بوجبة من سوء الاحوال الجوية قد تسود ليالى الاحتفال .. هذه التقلبات ساهمت فى خفض سياحى ولابد ان نواجهه فى الفترات القادمة.

ويرى ايضا الدكتور مجاهد طه اسماعيل مدير شركة (ايجيبت للسياحة) ان حركة السياحة طوال العام تحسنت ثقلاتها بنسبة تصل الى ٢٠٪ عن العام الماضى .. ومصر موسمها سياحى طويل يصل الى ١٢ شهرا مفتوحا للمواسم والمسابير وتعتبر للمناسبات فى مصر خاصة شهور جيلب منها الليبية واجازة الصيف .

وصناعة السياحة يجب ان تسعى للاعتماد عليها بصفة للتنمية ونحن مقبلون على اكرم مراحل اقتصادية السوق الحرة .. فهى صناعة نظيفة وصديقة للبيئة ولا تتحمل تكلفة تصدير ، كما انها تستمد من الاتفاقيات الدولية قوة وجاذبية ورغم هذا فنحن لم نحصل سوى على ١٪ من حجم السياحة العالمية رغم كل التقديرات الجوية لان صناعة السياحة لدينا تفتقر للمناسبات والطفرات وتتأثر بكل العوامل المحلية والدولية حتى بالظروف المناخية ، وقد لاسنا فى نهاية عام ٩٩ بعض المزوف وحدث انخفاض وفى تقسرى ان البعض من الشركات ساهم فى هذه الهوة نتيجة عدم استقرار سياسات الاسعار والتسويق والبرامج ومواعيد الحجوزات وايضا لان معظم شعوب العالم تأثرت بالخوفات التى دارت حول مقدم الالفية الجديدة وان البعض ايضا فضل الاحتفال بميلاد العام الجديد مع اللامع والطعم الخاص لبلده. لذلك لابد ان نخطط لصناعة سياحة مستقرة لا تتأثر بالشروف ، وان تزيد طاقتنا الفندقية على الاقل بنسبة ٤٠٪.

٣,٥ مليون سائح

و ٢٦ مليون ليلة

سياحية عام ٩٩

النمو المخلى ٨٪

والمعالى ٥٪

مشاكل فى

العمالة

والجمارك

ووسائل النقل

مسار العائلة

القداسة .. مشروع

القرن الجديد

نطالب بـ ٤٠٪

زيادة فندقية

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	نجوى العربى
الموضوع الفرعى :	فى مصر : عام	رقم العدد :	١٦٢٢
المصدر :	مجلة الاهرام الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٢/٧

العائلة المقدسة

مشروع احياء مسار العائلة المقدسة من المشروبات التى تساهم فى الجذب السياحى للقرن القادم ، وقد بدأت خطة التنسيق بين السياحة والآثار وجمعية احياء التراث الوطنى لطرح الفكرة للتنسيق كأحد الاحداث الهامة فى سياحة الالفية الثالثة .

ويؤكد مدير ضريحام رئيس جمعية التراث الوطنى ان المسار الذى سلكته السيدة العذراء والسيد المسيح فى طريق هروبهما من ملك الرومان طليبا للامن بارض مصر يمر بعدة مسارات فى فلسطين وغزة وسيناء والوجه البحرى والقبلى ، ويتم حاليا ترميم جزء كبير من نقاط المسار تمهيدا لعرضها للسياحة التاريخية والتى يتوقع ان تستقطب عددا كبيرا من السياح العرب والاجانب لما لهذا الحدث من مكانة فى نفوس كافة الانبياء .

ويمر مشروع احياء مسار العائلة المقدسة للسياحة طبقا لدراسة الجمعية والآثار بعدة مراحل :

الرحلة الاولى : والتى يتم ترميمها حاليا وتضم منطقة الفرما بسيناء وكنيسة السيدة العذراء بجارة زويلة والمغارة الآثرية بكنيسة السيدة العذراء بابى سرجة بمصر القديمة وبمسطرد وبشر وشجرة مريم بالمطرية ودير القديسة دميانة بالبرارى ببلاطس .

والرحلة الثانية : والجارى ترميمها قبل يونيو عام ٢٠٠٠ . وهو تاريخ الاحتفال بدخول العائلة المقدسة ارض مصر وتضم بشر بل بسطا بالزقازيق واديرة وادى النطرون وكنيسة العذراء بالمعادى واليقونيات وشهد طابا طابا .

والرحلة الثالثة : والجارى تخطيطها لعام ٢٠٠١ . وهى كنائس واديرة الوجه القبلى .

مطلوب عمالة

ومن مستقبل الاداء السياحى يرى احمد الخاتم الامين العام للاتحاد المصرى للفرف السياحية انقبال السياحى تحسن عن العام الماضى بنسبة ٥٠٪ من واقع الممارسة وان نسبة الاشغال الفندقية وصلت الى ١٠٠٪ فى مناطق مثل الغربية وشرم الشيخ والاقصر واسوان وهذا الاداء يفوق المتوسط العالمى وقد وصلت الى نسبة زيادة اجمالية حوالى ٨٪ فالعام الماضى كان عام تخطى الازمة .

وتعمل على تخطى مشاكل العمل السياحى فمن خلال الدراسات يعتبر توافر الكوادر الفنية المدربة من الاحتياجات الملحة للسنوات القادمة فسوف تزيد الحاجة الفنية بنسبة ٢٥٪ بالتالى لابد ان تزيد الكوادر العاملة بنسبة ٢٥٪ ايضا ويوجد بروتوكول بين اتحاد الفرف السياحية والصندوق الاجتماعى ووزارة القوى العاملة للعمل على توفير كوادر القطاع السياحى مدربة ، فالسياحة تعتبر النشاط الذى يسعى لطلب العمالة فى المرحلة القادمة .

وايضا هناك مشاكل مؤثرة مباشرة تتعلق بتحسن الاداء فى بعض الوحدات الاقتصادية مثل قطاع الجمارك والضرائب لان السياحة تعتمد من اكثر القطاعات للعملة لواردهما

تحقيق : نجوى العربى

الموضوع الرئيسى : السياحة والاسكان
الموضوع الفرعى : فى مصر : عام
المصدر : مجلة الاهرام الاقتصادى
اسم كاتب المقال : عصام رفعت
رقم العدد : ١٦٤٠
تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٦/١٢

فى حوار عصام رفعت مع وزير السياحة



أسئلة سياخنة

فوضى التسعير.. من يسيطرها؟

عصام رفعت التساؤل الأول : ووجد جدل حول سياسة تسعير المنتج السياحى فى مصر حيث يرى بعض الأكرهين ان الاسعار السياحية فى مصر منخفضة ونسبى إلى سمعة مصر كدولة سياحية رائدة، فى حين يرى البعض الاخر ان الاسعار تعكس مستوى الخدمة المقدمة وان رفعها سيؤدى إلى انخفاض معدلات الإشتغال كما يواجه قطاع السياحة مشكلة فوضى التسعير.. فمن المسئول عن سياسة تسعير المنتج السياحى؟ وما هى أدوات الرقابة والسيطرة

● الدكتور ممدوح البلتاجى، بالنسبة إلى السياسة للسعرية المضطربة:

أولا : يجب ان نتفق جميعا حول ان مصر لديها سياسة اقتصادية ثابتة والتميزات واضحة مع المؤسسات الدريية ومن ثم ليس من المطلوب التدخل فى عملية تحديد الاسعار لان ذلك يتضمن اختلافا بجمهور تلك السياسة الاقتصادية ولسفلة التحول إلى سياسات وآليات السوق، والقوانين الاقتصادية الخاصة بالعرض والطلب هذا من ناحية، ومن ناحية اخرى فان التثني بمستوى اسعار الخدمات السياحية يسيء لسمعة مصر السياحية لتي نحرص عليها تماما. الا اننا ايضا يجب ان ندرس الموضوع فى اطار مقارن، من خلال معرفة اسعار المقاصد السياحية الاخرى، وتفضيح الصورة اكثر من خلال التعرف على سعر الغرفة فى دولة سياحية كبيرة وصديقة مثل تركيا

السياحة هى امل مصر فى تحقيق اقتصاد قوى، وفى توفير مئات الألاف من فرص العمل لشبابنا، ولكى تحقق صناعة السياحة هذا الأمل تحتاج إلى تدعيم وتعزيز من الدولة واتحاد الغرف السياحية والمثقفين وذلك للتغلب على المشاكل العديدة التى تواجهها ومنها: السبابة السعرية المضطربة، والأسعار المبالغى فيها لبرامع السياحة المصرية، وعدم قدرة السياحة على التسويق والترويج السياحى المتميز رغم امكانياتها المتميزة، والتنوع والتكامل اللذين يتمتع بهما.. والشى أدت كلها إلى عدم استطاعة السياحة ان تكون المصدر الأول للدخل القومى المصرى.

ايضا مع دخول العالم الالفية الثالثة والتحولات المهمة التى ستحدث فيها واهمها الاتجاه نحو التكتل والاندماج، وفرض مفهوم العولة على جميع المجالات الاقتصادية والسياسية والثقافية والاجتماعية.. يتوقع الكثير حدوث ازدهار ملموس للسياحة خلال العقود القادمة، ويتطلب هذا ضرورة قيام الدول النامية ومن بينها مصر بالاستعداد لمواجهة هذه التحديات والمخاطر، والدفاع عن مصالحها من خلال الاهتمام بتحقيق مفهوم الارتقاء بالجودة فى الخدمات السياحية والفندقية.

تساؤلات وافكار عديدة طرحها الاقتصادى، على الدكتور ممدوح البلتاجى وزير السياحة من ضمنها: اسعار الفنادق من يسيطرها؟ ولماذا لا تقب السياحة فى مقدمة مواردنا؟ وعربى أم غريبى.. ايهما أولى بالرعاية؟ ومساكن السياحة.. كيف تنمى لها؟

وجاءت اجابات وزير السياحة متعددة ومفصلة وموضحة لكل الابهاد.

حوار اجراء:

عصام رفعت

اعدته للنشر:

زينب ابراهيم

تصوير:

محمد مسعد

الموضوع الرئيسي :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	عصام رفعت
الموضوع الفرعي :	في مصر : عام	رقم العدد :	١٦٤٠
المصدر :	مجلة الاهرام الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٦/١٢

تسويق السياحة المصرية

عصام رفعت: أثار تقرير الاتحاد العام للفنادق السياحية بعض المشاكل المتعلقة بالتسويق والترويج السياحي وأن السياحة المصرية لم تسوق بالقدر الذي يتناسب مع إمكاناتها كما لم يتم تعريف العالم بالخصائص المميزة للسياحة في مصر وما تتمتع به من تنوع وتكامل. سادها عسلت وزارة السياحة لحل هذه المشاكل.

● ● ● الدكتور منوح البلتاجي بالنسبة لتسويق السياحة المصرية في الأسواق الخارجية يفتتح عام ١٩٤٤ بداية التشييد والترويج للسياحة المصرية في الأسواق الخارجية الرئيسية عندما شرعت وزارة السياحة بالتعاون

والذي وصل الي خمسة دولارات فقط في بعض الفترات كما يجب عدم النظر الي السعر بمرئى عن جودة الخدمات المقدمة في المنتجع دائما ما تحقيق الجودة الشاملة وضورية الالتزام بالمايير والمواصفات الدولية في الخدمات المقدمة فطالبا جودة عالية يتطلب تحقيقها تقديمها بسعر عال أيضا.

وكذلك فإن السعر لا يقتصر فقط على سعر اللقمة ولكن هناك العديد من الخدمات التي تعرض من خلالها المنشآت الفندقية أي انخفاض في أسعار الإقامة يجب أن تقي في رشادة القطاع السياحي المصري الخاص وحرصه على تحقيق مصلحته الأساسية والتي تتمثل في تحقيق فائض أرباح كبير ووزارة السياحة بدورها ومن خلال واجبها الرقابى لا تتوانى عن فرض الجزاءات الرادعة على أية منشأة فندقية أو شركة سياحية تحاول الانساة لسمعة مصر السياحية العربية والتي تقرها كل المنظمات السياحية الدولية كما أن هناك تعاونا متفرا بين وزارة السياحة والقطاع السياحي الخاص من خلال تنظيماته المختصة في الإتحاد والغرف السياحية من أجل الحد من ظاهرة الهبوط غير المبرر أو الارتقاء الفاجي في الأسعار ويجهز الإتحاد المصري للغرف السياحية بالتعاون مع أحد بيووت الخبرة العالمية دراسة للأسس السياحية للتسعير ، فمع تطامم حجم الحركة السياحية العالمية والدفق للترتب عليها عاما بعد عام تتزايد حدة المنافسة بين المقاصد السياحية المختلفة لجذب أكثر شرائح السائحين انطلاقا من خلال تقديم خدمات سياحية متميزة ذات جودة عالية وسعر مناسب. والهدف من التنباه من تلبية احتياجات السائح وتشجيعه على تكرار الزيارة لذات المقصد السياحي لأن هذه التكرارية أحد عناصر ازدهار هذه الصناعة الرائدة.

وزارة السياحة على الالتزام بسياسة الاستخدام الأمثل للموارد التمويلية المخصصة للتشبييد السياحي وتمتد طم الرود الاقتصادي لها ارتفع عائد الدولار التشبييد المصري وفق تقديرات منظمة السياحة العالمية WTC ليصل الي ٢٩ مليارا مما يجعل مصر تحتل المركز السادس من بين ١٨٠ مقصدا سياحيا على مستوى العالم بالنسبة لعائدات التشبييد السياحي ومن ناحية أخرى يتم استثمار الاجنفة السياحية الثرية التي تمتلكها مصر في الترويج السياحي برفع فكرة الاجنفة السياحية بالأساس على تثبيت وتكرار عدد من الأحداث المتنوعة سواء السياحية أو الثقافية أو الرياضية، في نفس المكان والزمان سنويا لتكوين أداة ترويجية وترويجية اضافية للسياحة المصرية في الخارج وقد وصل عدد هذه التأسيسات الي ٣٠٠ مناسبة، وتحرص وزارة السياحة دائما على اثرائها لجعل مصر مقصدا سياحيا متلقيا طال العام . وهو ما تصق

مع خيرة الفاعل السياحي الخاص في وضع ابر خطة شاملة للتشبييد السياحي وتم وضعها بعد دراسة مستفيضة لطبيعة كل سوق وبعد استطلاع آراء سفرائنا في الخارج ومندوبى المكاتب السياحية ومنظمى الرحلات الاجانب وشركات الطيران في كل سوق من تلك الأسواق على حدة. وكانت نتيجة ذلك خطة متكاملة للترويج والتعريف بما تتمتع به مصر من آراء وتوقع في عناصر الجذب القوية لعمها شعب وبود وسالم وشيفال ويند الهدف بكل اشكاله ومناخ معتدل طوال العام وتراكم فريد لآثار الحضارة المصرية الواحدة متعددة المحطات والروافد وتترع وبراء طبيعي وبنيى وتحدد وتطور للمنتج السياحي المصري، وتوافر أنماط سياحية حديثة . وتم التعاقد مع شركات دولية متخصصة في الدعاية والتسويق لتنفيذ تلك الحملة باستخدام أحدث الانوار الترويجية واكثرها فعالية بالاعانة لطبيعة كل سوق.

وتم تشكيل لجنة عليا للتشبييد السياحي أصبحت تتكون من ٢٨ قيادة من اصحاب القرار والتغيرات النوعية المختصة في المجالات السياحية والاقتصادية والقانونية والمالية والرقابية والاعلام السياحية حتى تتواءم للجنة القدرة على دراسة كل العروض الترويجية التي تعرض عليها دراسة مستفيضة وبديقة ويحكم عمل للجنة ميما اساسي يدير حول مراعاة أقصى درجات الترشيد والدراسة لتتأهت لكل العروض ومراعاة الانا القانونية والحاسمية والفنية والادارية قبل اتخاذ اي قرار. وتسل اية عمل للجنة بموجبا من التعاون بين مختلف الوزارات والهيئات المختصة بالعمل السياحي في القطاع الرسمي الخاص

من ابرز ثمار الجهود الترويجية المصرية خلال السنوات الماضية من عام ٩٤ وحتى الان ونتيجة لحرص

بالعمل وانتهت معه ظاهرة موسمية السياحة وكان الجهود التشبييدية السابقة عدة نتائج ايجابية مباشرة كما أن أبرزها هو ما تحقق من طفرة كبيرة على صعيد زيادة الحركة السياحية الواردة بما يلقى كل ماتحقق من اتجاهات في تاريخ السياحة المصرية.

ويجب ملاحظة ان مردود خطة التشبييد لافاس فقط بتطور الحركة السياحية الواردة وإنما أيضا بما ثمره التغيرات السياحية من حصيلة النقد الاجنبي وصلت الي ٣.٢ مليار دولار عام ٩٩/٩٨ ولذا للبيانات المنشورة من البنك المركزى المصري للتحفظ، والتأثير الإيجابي لذلك على تحسين ميزان المدفوعات وتخفيف اية ضغوط حقيقية على مصطنعة على العملات الاجنبية، وذلك بالإضافة الى التأثيرات الاقتصادية الأخرى التي تمتد لتشمل مختلف القطاعات سواء بشكل مباشر من خلال الاتفاقات الأرابى والسائحين أو بشكل غير مباشر من خلال الدورات المتتالية للانفاق فمستدعة السياحة يرتبط بولائها بواج ٧٠ صناعة بخدمة محلية متكاملة وفي دراسة حديثة لمنظمة السياحة العالمية، فضلا عن الاتفاق الذي لا يمحسب في الدخل السياحي رغم انه نشاط سياحي بحت . والذي تبين اهم اشكاله في الإيرادات الناتجة من سفرهم واستثمار الاجانب على طائرات المؤسسة الوطنية للطيران ورسوم التأمين للنحول لهم والاستثمارات الاجنبية المباشرة في مجال التنمية السياحية المصرية، ولتفاق المبررين القويين والعاملين في الخارج والذين يبدون الوطن وتصف هذه الزيارة على انها سياحة ولذا لمنظمة السياحة العالمية ، والذي يختلف تماما عن تحولات العاملين في الخارج، وذلك بالإضافة الى لعبه الشريوى الذي يتصله السائح وتشير إحدى الدراسات الاقتصادية

الموضوع الرئيسي : السياحة والسكان
الموضوع الفرعي : في مصر : عام
المصدر : مجلة الأهرام الاقتصادية
اسم كاتب المقال : عصام رفعت
رقم العدد : ١٦٤٠
تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٦/١٢

السياحة والدخل القومي

عصام رفعت: لماذا لا تصبح السياحة هي المصدر الأول للدخل القومي المصري مثلما يحدث في كثير من بلاد العالم السياحية التي لا تتمتع بنفس عناصر الجذب السياحي المصري؟

● ● ● الدكتور منوح البلقاوي: السياحة للنحل السياحي كمصدر من مصادر الدخل القومي: اود ان اوضح ان السياحة على المستوى الدولي تعد من الصناعات الرئيسية المولدة للدخل مع ما يترتب من تلك من تصميم وضع ميزان المدفوعات عن طريق زيادة حصة الدولة من النقد الاجنبي فحسب عن قدرتها على توفير العديد من فرص العمل كما ان السياحة تمتاز جهود التنمية الاقتصادية بفتح مجالات جديدة للنشاط السياحي على المستوى القومي مما يدعم اقتصاديات الاقليم ككل بالإضافة الى ذلك فإنه لا توجد سفوف على نماء صناعة السياحة على العكس من الصناعات الأخرى وبنيها تفضل السياحة مركزاً متميزاً في الاقتصاد العالمي والسياحة للسفرة تتمتع بكل السمات الملائمة فهي تحتل ما بين المرتبة الأولى والثانية بين مصادر الدخل القومي من العملات الأجنبية فحسباً عن أنها تساهم بنسبة تتراوح ما بين ١١ و ١٢ ٪ من الـ GDP الناتج المحلي الإجمالي، حيث يمثل الدخل السياحي المصري الى أكثر من ٤ مليارات دولار في عام ٩٩ وفق تقديرات البنك المركزي ، وتساهم الإيرادات السياحية بحوالي من ٢٥ - ٣٠ ٪ في سد العجز في الميزان التجاري المصري، وقد حقق النشاط السياحي معدل نمو يفوق أضعاف المعدلات العالمية كما يفوق ضعف معدل النمو في الاقتصاد المصري العام حيث وصل معدل النمو في النشاط السياحي الى ١٦ ٪ خلال الفترة من ٩٢ - ١٩٩٩ وفي ظل توجه العالم نحو زيادة الصادرات تعد السياحة صناعة تنموية تتمتع فيها مصر بقدرة تنافسية وميزة نسبية عالية ربما لا تتمتع بها في بقية صادراتنا السلعية أو الخدمية.

احتياجات القطاع السياحي

عصام رفعت: ما المشاكل التي تواجه القطاع وأساليب التصدي لها؟

● ● ● وزير السياحة: يجب ان ندرك ان الحصاد الكبير الذي حققته السياحة المصرية والخامس بالانتراب من خمسة ملايين سائح يمثلون مختلف الجنسيات الأجنبية، بقل في نفس الوقت جرس انذار كئيل اذ من نية إليه فيبدو ما تشير إليه الظفرة الحالية في الحركة السياحية الوافدة من مؤشرات ايجابية قوى يفكر ما تطرح احتمالات التكمس او الاختناقات التي قد تؤدي الى نتائج عكسية وتحول دين تكرورية الوزارة لبلداننا اذا ما تقاسمتا عن مواجهتها.

ومن ثم يقتضى الحفاظ على الظفرة التي تحققت في نهاية الألفية الماضية التحرك جدياً لتلبية مجموعة من الاحتياجات الضرورية والهامة حتى نكفل لمصر نصيبها عادلاً من حركة السياحة العالمية وبخلافه الوزير بما يتوافق مع ما نتكلم من ثراء وتنوع وتحديث وتقدم في المنتج السياحي للمصري وتمثل تلك الاحتياجات فيما يلي:

- تحقيق اسافات متتامة في الطاقة الفندقية لمواكبة زيادات الطلب فقد وصلت الطاقة الحالية الى ٩٣ ألف غرفة ومراكز مصر بعيدة تماماً من نقطة التشبع ونسعى الى تحقيق التوازن بين معدلات النمو في مجال التنمية السياحية بجانب العرض بزيادة الطاقة مع معدلات النمو

التي لجرها المجالس العالي السياحية والسفر Wtfc الى ان ٠,٧ ٪ من لوجمالي انفاق السياح الزائر الى مصر يظهر في شكل خسرات ومن ثم يمكن تقدير الحصة الضريبية الناتجة عن انفاق السائحين فقط خلال العام المالي ٩٩/٩٨ بقرابة ٧٠ مليون دولار اي أكثر من ٢,٣ مليار جنيه مصري .

ولكافة الاستثمار للثلاثين الاجابية السابقة وسعياً وراء زيادة نصيب مصر من حركة السياحة الدولية وعائداتها المتنامية في الألفية الجديدة، وضعت الوزارة خطة للتنشيط والترويج السياحي لعام ٢٠٠٠ تركز على ٤ محاور أساسية وهي:

■ تحقيق نمو مطرد في حجم الحركة السياحية الوافدة من الاسواق المستهدفة وكذا من الطاقة الفندقية المضافة لتحقيق التوازن بين العرض والطلب يقدر بـ ٨ ٪ سنوياً بالمقارنة بعام ٩٩ وترتفع نسبة النمو في أعداد السائحين والطاقة الفندقية الى ١٢ ٪ بعد تنفيذ القرارات باللفة

الجوية والأجابية التي تفضل السيد رئيس الجمهورية باصدارها في الاجتماع الذي عقد بتاريخ ٢٠ يناير الماضي والتي سوف يحقق تنفيذها الدقيق فترة كبيرة لهذه الصناعة الاقتصادية الهامة.

■ فتح مزيد من الاسواق الجديدة الواعدة الى جانب استمرار الجهود الترويجية في الاسواق التقليدية مع المقارنة على الشرائح السياحية ذات الدخل والليل الانفاقي المرتفع.

■ وتحقيق هذا الغرض يجري العمل في الترويج للانماط السياحية الجديدة مثل مسار العائلة المقدسة الذي يمثل إضافة جديدة للسياحة الدينية وسياحة المؤتمرات والمعارض الدولية والسياحة العلاجية والبيئية والصحراوية والرياضية مثل الجولف وسباق السيارات .

■ انشاء الاجنده السياحية للمصري بأحداث جديدة واستمرارية الترويج لها في الخارج مع التنافس الشديد بين المصائد السياحية، أصبح نجاح الدول في تحقيق الانتلاقة السياحية مرهونا الى حد كبير بفعاليات خطط التنشيط السياحي كمنظومة متكاملة تركز على الرئي الواضحة لاهداف الترويج السياحي، والتفصيل الموضوعي للاسواق والشرائح السياحية المستهدفة، والتخطيط العلمي للموارد وعناصر التنشيط السياحي والترويج الجيد للادوات الترويجية بالمواصلة لطبيعة كل سوق والمتابعة والتقييم المستمر للمردد الاقتصادي لخطط التنشيط وهكذا فإن مايرده البعض من انه لم يتم ترويج وتدريب كاف بالخصائص المميزة للمنتج السياحي المصري، يكشف عن بعد صارخ من متابعه مايجرى ومن المؤكد ان ذلك لا يمكن ان يكون مصادراً عن الاتساد المصري للفرق السياحية، لان رئيسه و رؤساء الغرف

الرئيسية اعضاء واتسوم منذ عام ٩٤ في اللجنة العليا للتنشيط والترويج والتسويق لمصر سياحياً ويعرفون تماماً حجم الجهد والتكلفة والدراسة الهلنية المحترفة التي يتم بها هذا الترويج الواسع.

الموضوع الرئيسي : اسم كاتب المقال : عصام رفعت

الموضوع الفرعي : في مصر : عام

رقم العدد : ١٦٤٠

المجلد : ٢٠٠٠/٦/١٢

تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٦/١٢

المجلد : مجلة الأهرام الاقتصادية

وفي هذا الإطار يعد الارتقاء بالجودة - بالمعنى الشامل للمفهوم - في الخدمات السياحية والفندقية تحدياً تتبناها له وجرى من على تحقيقه حيث سيبدأ سريان اتفاقية تحرير التجارة في الخدمات «الجانب» عام ٢٠٠٥ وبالتالي سيصبح من حق الشركات الفندقية وشركات السياحة والنقل الجوي المحلية العمل بحرية كاملة بموجب الاتفاقية فإذا لم يرتق مستوى الخدمات التي تقدمها فندائنا وشركائنا إلى القاييس العالمية فسيحدث انكماش

لشروعاتنا السياحية وربما انقراض لبعضها. لهذا يجب مراعاة ضرورة الحفاظ على البيئة فالتشاط السياحي هو أكثر الأنشطة صداقة للبيئة لأن المستثمر بين عناصر البيئة الطبيعية والثقافية فإذا مدحت إدارتها فسيكون هو الخاسر الأول ومع ذلك قد نحذر من الخطأ بين حماية البيئة من أجل كفاءة التنمية المستدامة والتعريف إلى حد المطالب بحظر النشاط الانساني المؤثر على البيئة. ومن ثم يجب الوصول إلى نقطة التوازن الدقيقة بين ضرورات التنمية والتطوير بها ومستلزمات الحفاظ على البيئة من كبح للتنمية أو إدارتها للبيئة.

ولواجهة تحديات العولمة تسعى دائما الخطاطبة شرائع جديدة من السائح واستيعاب أساليب وأفكار قادرة على التيسير والترويج السياحي، وأود أن أشير في هذا الصدد إلى ما حققته الأجندة السياحية المصرية التي تنبئها الوزارة من إضافة في هذا المجال كما تسعى إلى اجتذاب شرائع جديدة مثل نوى الاحتياجات الخاصة أو للسائح وهي الشرائع المعروفة أنها من قطاعات السائح القاميين بفصل إقامات الضمان الاجتماعي في الدول الغنية.

وفي هذا الإطار فإن السياحة المصرية قد بلورت سبل التعامل مع هذه التحديات ومن بينها:

الاول: إعطاء الأولوية لقضية الجودة باعتبارها مفتاح النجاح في المنافسة العالمية.

وأدراكا لأهمية عنصر الجودة فقد راعت وزارة السياحة في خطتها لخفض الأخطاء الجيدة العمل على تطوير وتكثيف الجهود والتمويل لمواجهة تنفيذ عدة مشروعات بدأت بالفعل - وتشهد الارتقاء بالخدمات والوعي السياحي ومنها على سبيل المثال مشروع الارتقاء بمستوى العمالة السياحية، لأن العنصر البشري هو الركيزة الأساسية لذلك النشاط الانساني ويتم تنفيذ المشروع من خلال برامج تدريبية بالتعاون مع الاتحاد المصري للغرف السياحية والصندوق الاجتماعي بالأصناف إلى مشروع مارك كوك للتنمية الموارد البشرية في القطاع السياحي وتشمل هذه البرامج جميع الشرائع والمستويات الإدارية.

كما أن هناك مشروعاً للارتقاء بمستوى التعليم السياحي يجري تنفيذه بالتعاون مع وزارة التعليم والصحة المصرية لكتاب السياحة اللطيفة ويشمل تطوير المناهج الدراسية واستكمال تجهيزات المدارس الفندقية والسياحية. وتزويد فرض كافية للتدريب العملي لطلبة هذه المدارس ولتعداد التخصصات كما تم في هذا الصدد تنظيم دورات للتدريسين السياحيين، وعدة دورات لتنمية القدرات في اللغات الأجنبية واستخدام تكنولوجيا المعلومات كإحدى الأدوات.

هذا وتسمى بشكل دائم الارتقاء بمستوى الخدمات السياحية ويشمل ذلك تنوع هذه الخدمات وتحسين جودتها ووضع السياسات المعبرة الملائمة لها وذلك في ظل احترام الأسس السوقية والحرة الاقتصادية السائدة. كما أن لدينا مشروعاً قومياً كبيراً لتطوير تكنولوجيا المعلومات وذلك بإنشاء شبكة للخدمات الحكومية المركزية في الوزارة مرتبطة بشركات فرعية مع الهيئات التابعة مع مراكز المعلومات في الاتحاد والغرف السياحية. مع ربط هذه الشبكة بشبكة المعلومات الدولية Internet وربط كل مكاتبها السياحية في الخارج بشبكة المعلومات الرئيسية في القاهرة.

ويجري تنفيذ هذا المشروع بالتعاون مع مركز المعلومات

في الطلب فزيادة أعداد السائحين في الارتقاء بالبيئة الأساسية الخدمات للمشروعات السياحية وخصمها النقل وشبكات المواصلات والاتصال.

تطوير للملاذ عامة وفقاً للموصل لمصر، لاسيما المطارات القائمة والجديدة وذلك التي تحتاج إلى توسعات وعمليات تطوير خاصة مطارات الشروق والقاهرة والأقصر وضرم الشيخ لواجهة أية اختناقات قد تهدد في حالة استمرارها بالإساسة لمصر السياحية.

لعمل على زيادة الحركة الجوية المثقلة للسائحين لمصر فالنسبة الأكبر من زائريها يفدون جواً. كفاءة الاستثمار لحالة الاستقرار والأمان السائدة والتي تعتبر شرطاً لازماً لاستمرار الانتماء السياحي.

مواصلة الجهود الترويجية والتشويقية الخارجية للخطوة بشكل علمي على النهر المطلق منذ عام ١٩٩٤ في إطار صيغة مشتركة بين القطاع السياحي الحكومي والخاص.

الحرص على جودة الخدمات المقدمة للسائحين والارتقاء بها (التدريب - التكنولوجيا - الرقابة على الجودة الشاملة) - والعمل على تنفيذ سياسة شعاعية ملائمة في إطار البات السوق تحقق القيمة التنافسية وتجنب الهموم غير المبررة، أو الارتقاء لحالة المواجه لتلك الأسماء.

تحقيق التنسيق والتعاون بين مختلف الوزارات والأجهزة المعنية في مجالات الترويجية والرقابة على المنشآت الفندقية والسياحية وتنفيذ برامج محددة للارتقاء بالوعي السياحي العام بين أفراد المجتمع ومختلف مستويات قياداته الإدارية.

وقد أصدر الرئيس مبارك العديد من القرارات والتوجيهات التي تلبي عدد كبيراً من احتياجات تلك الصناعة الواعدة، وسيكون تنفيذها القضاء على كثير من معوقات النشاط السياحي، فبالعمل السياحي المصرية جديدة باحتضانها فهي أمل مصر في اقتصاد أقوى وتزويد مئات الآلاف من فرص العمل لشباب مصر الشاغل الأول لرئيس الجمهورية ولكي تضمن صناعة السياحة استراتيجية مصر يحتاج ذلك إلى دعم وتميز من مختلف دوائر الخلفين وأجهزة الإعلام وكافة قطاعات واتحادات المجتمع المدني فضلاً عن دور فعال لخطوط أجهزة الدولة للنهوض بالوعي السياحي وخلق سببهم حاضراً للسياحة وفي هذا الإطار هناك دور متقدم لأجهزة الدولة المصرية على المجتمع المدني، فبالا مبالغة لا يوجد زعيم مصري اعتمد السياحة مثل الرئيس حسني مبارك من خلال زياراته لخطوط المناطق السياحية وعقد مؤتمرات دولية في بعضهما ومناخاته الدولية لذلك للنشاط الاقتصادي الهام من لإيجاب أن ننسى قراراته التشريعية - بالمعنى الدقيق تلك الكلمة - في اجتماع ٢٠ يناير الماضي. ويجب أن نؤكد جميعاً أنه مع دخول الاتفاقية الثالثة ومايشهد من تحولات هامة قوامها التكتل والاتحاد كمرحلة تمهيدية لمفهوم العولمة سواء على المستوى الاقتصادي أو السياسي أو الثقافي. ومع ما تنويعه الأوساط العالمية من ازدهار لموسم السياحة خلال الفترة القادمة فإن وزارة السياحة قد بلورت إكبارها للتعامل مع هذه المستجدات التي تطرح مجموعة من التحديات تتمثل في أن فكرة العولمة - وهي تختلف عن مصطلح العالمية - تتضمن في طبيعتها إدارة مديمة اقتصادية استراتيجية وثقافية للقطب الواحد الذي يسود حالياً على الساحة الدولية. وبالتالي فإن حق مشروع الدولة النامية في العالم الثالث أن تدافع عن مصالحها وتبني إلى مخاطر المستقبل والأهم أن تستعد لمواجهة هذه التحديات من خلال التنمية المحلية والسعي للدخول في تكتلات إقليمية والارتقاء بنوعية الإنتاج وصقل ثقافته والسمي لتعظيم القدرة التنافسية اللازمة

الموضوع الرئيسي :	السياحة والسكان
الموضوع الفرعي :	في مصر : عام
المصدر :	مجلة الأهرام الاقتصادي
اسم كاتب المقال :	عصام رفعت
رقم العدد :	١٦٤٠
تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٦/١٢

السياحي يتم بشكل دوري تحديث موقبلق السياحة المصرية على شبكة الانترنت بعد أن تجاوز عدد صفحاتها عشرة آلاف صفحة.

ومن ناحية أخرى تواصل الوزارة العمل على نشر الوعي السياحي العام من خلال وسائل الإعلام الجماهيرية وبصفة خاصة التلفزيون للترقية بالسياح السياحيين السليمين، وتخلق مجتمع سياحي حاضرا للسياحة والحفاظ على البيئة وصيانة الموارد الطبيعية والثقافية بوصفها أساس قيام واستمرار وازدهار النشاط السياحي انطلاقا من مفهوم التنمية المتوازنة.

عزى أم عزري أيهما أجدر بالرياءية ؟

عصام رفعت: من هو السياح الأجدر بالرياءية والعناية، هل هو السياح الاجنبي أم السياح العربي الذى يلقى كثيرا؟

● الدكتور ممدوح البلقاسي: دعنا نتفق على ان السياحة نشاط انساني دولي لا تعرف التفرقة بين

الجنسيات ومصر ترحب بالسياح من مختلف الثقافات واللغات والأعراف فمصر كانت دوما ارض التسامح والسلام والحرية ولم يكن الشعب المصري على مر العصور معزولا عن الآخرين وإنما دائما يفتح المجال لهم، وكل ذلك اسهم في تشكيل الحضارة المصرية الواحدة متعددة الواجهات، هذا وتحتل المجموعة الأوروبية المرتبة الأولى في قائمة الدول المصدرة للسياحة لمصر، تليها في المرتبة الثانية المجموعة العربية وتقدم في المجموعتين بمهود ترويجية مكثفة وتحرس على تقديم خدمات سياحية مناسبة من أجل زيادة الحركة الوافدة من كل سوق.

وبالنسبة للسياحة العربية البيئية تعدد ايد ان أؤكد انها ضرورة حتمية ولابد من تضامن وتكامل كل الجهود لتعزيزها وتطويرها حيث يسهم ذلك اذا اضيف اليه الترويج العربي المشترك لجذب مزيد من حركة السياحة العالمية الى الاقليم العربي في تعزيز اقتصاديات السياحة العربية نفسها من جهة وفي حصول الدول العربية على حصة اكبر من حركة السياحة العالمية من جهة أخرى، كما ان السياحة البيئية العربية تسهم في تقوية الروابط العربية ثقافيا وحضاريا واجتماعيا واقتصاديا، فهي تشكل ٢٤٪ من حجم السياح المصريين في حين ان التجارة العربية البيئية تشكل ٩٪ فقط من حجم تجارة العرب وتنتقل الى المزيد لان الاقليم العربي يقدم تكانا سياحيا فريدا سواء من حيث الموروث الحضاري والثقافي والبيئي الفخم او من حيث التنوع الطبيعي والبيئي. ويمكن عدم التسويع بالغربة عند التنقل بين الدول العربية وانما جميعا محل ترحيب، وهو ما لا يتوافر لمناطق أخرى. وانطلاقا من ان السياحة هي احد الروابط المهمة بين الشعوب العربية فقد رفعتنا في مصر هذا الشعار ونضع

السياحة للعربية على راس اولوياتنا والسائح العربي هو الاول اقامة، والاكثر انفاقا وتمتاز مجموعة كبيرة جدا من التسهيلات سواء على مستوى المرافق والملاءم، وبعض التسهيلات وتسهيل الدخول وتملك العقارات في مصر وتمتد المعرفة في القرى السياحية التي تراعى اعتبارات الحمية للأسرة العربية وتقاليدنا الراسخة وبك كلها كانت طالب من الاخرة العرب عندما يعمل لفرائل سياحية زارت كثيرا من الدول العربية ويدون مبالغة فان مصر في بيت ومقصد الاشقاء العرب

محصلة السياحة

عصام رفعت: ما هي محصلة السياحة خلال العام الماضي من حيث عدد السياح ونسبة الإنفاق في الفنادق

والقرى السياحية؟

● الدكتور ممدوح البلقاسي: حققت السياحة المصرية خلال عام ٩٩ طفرة كبيرة على صعيد الحركة الوافدة واليالي السياحية والنقل المتروك عليها،

وبمعدلات غير مسبوقه في كل تاريخ السياحة المصرية، حيث اقتربنا من خمسة ملايين سائح وأكثر من ٢١ مليون ليلة ومن للتسويق ان تعمل الحسابات السياحية الى أربعة مليارات دولار وتلك جميعها بلا مبالغة ارقام قياسية لم يسبق تحقيقها، كما تنرق معدلات النمو في السياحة المصرية اضعاف المعدادات المناظرة على المستوى الدولي، وخلال شهر ديسمبر ٩٩ تحسيدا كان هناك تراجع في حركة السياحة والسفر العالمية، وبالنسبة لمصر رغم ان عدد السياح الوافدين جاء اقل من المستهدف الا ان الحركة الوافدة خلال ذلك الشهر ترقوت على ما تحقق في الشهر المناظر في جميع السنوات السابقة باستثناء واحد

فقط هو عام ٩٦ ونسبة انخفاض محدودة في عدد السياح (٤,٢٪) تفوقها على مستوى الدخل نسبة زيادة كبيرة في الليالي السياحية (+ ٢٨,٢٪) وبالنسبة لنسب الاندفاع الفئوي فقد شهدت في مختلف مناطق مصر السياحة ارتفاعا ملحوظا خلال شهر ديسمبر ٩٩ تجاوز في معظم تلك المناطق ما تحقق في الشهر المناظر من الأوامر السابقة وتراوحت نسب الاندفاع بين ٨١٪ في البحر الأحمر و ٤٩٪ في الاسكندرية نظرا لطبيعة الموسم الشتوي، ويسهم التوزيع المحدود خلال شهر ديسمبر الماضي بمجموعة من الأسباب المنطقية بعضها دولي عام والبعض الآخر خاص بمصر فقط ومنها ما يلي: ● التحذيرات الانريكية، ذات الاعداء العالمية من عمليات ارباب دولي شاملة ما أدى الى اجماع العديد من السياح عن التقليل بصفة عامة خلال النصف الثاني من شهر ديسمبر.

● التطاير الدولي العامة الخاصة برفع اسعار الاقامة بصورة مبالغ فيها في الفنادق والبرامج السياحية على مستوى العالم بما في ذلك مصر المرتبطة بأعياد اليلاد وبداية القرن الجديد والافقة الثالثة.

● مشكلة التكدس في بعض لطارات المصرية والتي أصبحت ملحوظة في الفترة الأخيرة وتشير الى المشقة التي يتحملها السياحون الوافدون والتي رصدها بعض من القوات التلفزيونية والقطات المصحفة العالمية ومع ذلك فان محصلة السياحة المصرية خلال العام الماضي العام الفاصل بين الفيتين من الزمان، تمتد محصلة طهر الأخيرة، مما يعد ختاماً جيداً للالفة الثانية، وتؤكد ان مصر أصبحت تمتلك صناعة سياحة حديثة ومتكاملة ورأسخة الجذور، قد ترضى نتيجة تأثرها بأحداث خارجية عن ارادة القطاع السياحي، ولكنها ابداً لن تعود بل وتخرج من انجراس الى انجراس اكبر،

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد رياض
الموضوع الفرعى :	في مصر : عام	رقم العدد :	٤١٤٦٥
المصدر :	الانترنت	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٦/١٦

قضايا و آراء

الجمعة 13 من ربيع الأول ١٤٢١ هـ 16 يونيو 2000 السنة ١٢٤ العدد 1465

مقترح لحل مشكلات التكدس في القاهرة ومركزيتها

بقلم : د. محمد رياض

استاذ الجغرافيا بإداب عين شمس

الفرضية الواضحة

القاهرة الكبرى مدينة مكدسة بالسكان ومركزية الحكم وطبقات التاريخ، على مدي ألف عام، وهي فوق هذا مكدسة بكل أشكال الخدمات وكل أشكال الترفيه، وكل أشكال المؤسسات التعليمية والتدريبية والإعلامية والسياحية، وكل أشكال الهيئات الدولية الممثلة في مصر، وفيها يتركز الأحسن التنمى من البنية الأساسية من طرق وخطوط المياه والصرف الصحي والكهرباء والغاز الطبيعي والاتصالات المحلية والدولية والعالمية. كل ذلك في مساحة من الأرض لاتزيد كثيرا على نحو ألف كيلومتر مربع - أي ما لا يتجاوز جزء واحدا في الألف من مساحة مصر. في هذا الحيز المحدود يعيش نحو مليون شخص يزيدون بصفة مستمرة بالهجرة الدائمة من ريف مصر والهجرة 12 اليومية لأصحاب العمل والعاملين من وإلى القاهرة، لهذا فحركة الانتقال فيها فوق احمال الطرق التي لم تكن مبنية لهذا الكم المتزايد من الميارات العامة والخاصة، وبخاصة في مناطق مركزية مثل أحياء الوزارات (لاظوغي - القصر العيني والعباسية - مدينة نصر) والجامعات (عين شمس والقاهرة والأهرم والأمريكية) وتجارة الجملة منطقة القاهرة الفاطمية) وأسواق القاهرة الكبرى في وسط البلد وفي الأحياء الشرقية مصر الجديدة ومدينة نصر)، والغربية (الدقي والمهندسين والجيزة)، والجنوبية (المعادي وحولان). وهناك أيضا مناطق الإنتاج الحرفي ونصف الآلي في الجمالية وباب الشعرية وبولاق والسيتية والخليفة والبساتين، ويمكن الإفاضة ولكن المقام لايسمح.

حلول مقترحة

هناك ثلاثة حلول أساسية هي:

- 1 - نقل العاصمة السياسية إلى مكان ما خارج القاهرة لتخفيف الضغط وعوامل الجذب، ولكنه حل لايرضي للجميع من حيث العلاقة العاطفية بين القاهرة ومصر والقاهرة والعالم العربي، والقاهرة بريق العالم، والقاهرة والتاريخ. وهو لايرضي الجهات المالية لما يقتضيه من أموال هائلة، يرغم الأموال الضخمة التي تنفقت على تشاء المدن الجديدة، لكنها لم تؤد إلى تخفيف الضغط على القاهرة، وأخيرا هو لا يرضي جميع العاملين في شتى أشكال الوزارات والإدارات والهيئات والمؤسسات العامة والخاصة لما في القاهرة من أشكال حياة جيدة ونوعية متميزة وخدمات وتعليم وعلاج وترفيه... الخ.
- 2 - تقسيم القاهرة الكبرى إلى عدة محافظات بدلا من محافظتين، بحيث تقتصر محافظة القاهرة على الأقسام الوسطى من باب الحديد إلى السيدة زينب، ومن بولاق إلى الأهرم، وتكون محافظة القاهرة الشمالية من أقسام تشمل شبرا الخيمة وجميع أقسام وأحياء شبرا والشرابية والزواية الحمراء، ويمكن تسميتها محافظة شبرا، وتشمل محافظة القاهرة الجنوبية المنطقة من مصر القديمة والخليفة إلى حولان والنبين، ويمكن تسميتها محافظة القساط - حولان أو القساط فقط، وتشمل محافظة شمال شرق القاهرة الأقسام من العباسية إلى مدينة السلام المتمحورة حول طريق جسر السويس، ويمكن تسميتها محافظة أوون الاسم التاريخي لمدينة العلم في عين شمس، مثلها في ذلك مثل الأسماء التاريخية السابقة: القاهرة والفساط وشيبي إلى محافظة شرق القاهرة فتشمل مصر

الموضوع الرئيسى :	السياحة والسكان	اسم كاتب المقال :	محمد رياض
الموضوع الفرعى :	في مصر : عام	رقم العدد :	٤١٤٦٥
المصدر :	الانترنت	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٦/١٦

الجديدة ومدينة نصر ومنشأة ناصر والامتداد للشرقي الي ما يسمى الآن القاهرة الجديدة التي تصلح اسما لهذه المحافظة، وبالمثل تتكون محافظة الجيزة من محافظتين هما الجيزة التي تشمل المنطقة من النيل الي الهرم ومن المنيب الي الأورمان، وتشمل محافظة امباية الاقسام من بولاق للكرور الي الوراق ومن النيل غربا الي طريق الاسكندرية الصحراوي.

وهذا الحل غرضه الاساسي ليس زيادة الوظائف بتعدد المحافظات، ولما تمكن أجهزة كاد، المحافظات المقتحة من، حصص الادارة والتفاعة، مع اقع محددة المساحة

ومتناسب السكان، فمحافظة القاهرة سوف تضم ثلاثة ارباع المليون شخص، وشبرا مليوناً وثلاثة ارباع المليون، والفسطاط مليوناً وثمانمائة ألف شخص، وأوون تصبح أكبر المحافظات عددا بنحو مليونين وثلاث المليون شخص، وتصبح محافظة القاهرة الجديدة أكبر المحافظات مساحة، تحسبا للامتدادات المدنية المستمرة حول الطريق الدائري في قطاعه الشرقي، لكنها حاليا تضم ٨٧٥ ألف شخص، وتضم محافظة الجيزة نحو المليون وامباية مليوناً وربع المليون.

وليس من المعقول أن تتعامل محافظة القاهرة الحالية مع ثمانية ملايين شخص ولن تتعامل محافظة الجيزة الحالية مع نحو مليونين ونصف المليون في مدينة الجيزة وحدها، فضلا عن سكان القرى والمدن في بقية أجزاء المحافظة، والمقصود بالتعامل هو حمل اعباء ومشكلات الحركة والانتقال وتحسين الطرق وامدادات الماء والكهرباء وتحسين الخدمات التعليمية والرعاية الصحية، وتنمية المناطق السكنية المتكاثرة واحلالها بخطط تنظم جديدة واشترائط بناء مناسبة، ومعالجة للمواقف المتأزمة في الأحياء العشوائية وما تنثيره من مشكلات اجتماعية واقتصادية وصحية وأمنية.

3- الحل الثالث الذي ربما كنت أكثر اليه ميلا، هو الإبقاء علي الأوضاع الحالية مع بعض التغيير في جاذبية التكدس والحركة والهجرة، وذلك باتباع وسيلة التخفيف الجزئي من الوزارات والادارات وتوزيعها علي بعض المدن المصرية من أجل تنمية تلك المدن أيضا. وهذا الحل يعتمد علي تفكيك المركزية المكثية للقاهرة وليس تخفيف المركزية المصرية المتشددة - وان كنا نأمل في ذلك أيضا. والكثير من دول العالم المتقدم تتجه هذا النهج لتخفيف الضغط السكاني وضغوط الحركة عن العواصم بشكل تسبي، ففي ألمانيا علي سبيل المثال تتوزع الوزارات بين برلين (الرئاسة - المستشارية - المجلس النيابي والاتحادي - الخارجية - الداخلية - النقل..الخ)، وفي بون وزارات الدفاع والصحة والبيئة والتعليم والبحوث..الخ، البنك المركزي في فرانكفورت والمحكمة الدستورية العليا والمحكمة الاتحادية في كارلسرو، ومحكمة العمل في أرفورت وهينة المحاسبات في ميونيخ..الخ.

ويقتضي هذا المبدأ التنظيمي لذا أقر توزيع الوزارات والادارات - علي سبيل المثال وليس الحصر - علي النحو الآتي:

القاهرة: تختص بمقار رئاسة الجمهورية والمجالس التشريعية ورئاسة الحكومة وعدد من الوزارات كالدخالية والخارجية والاتصالات والتعليم والطيران والمحكمة الدستورية العليا والبنك المركزي وجهاز المحاسبات.

6 أكتوبر: وزارة البحث العلمي، وزارة الإعلام.

الاسكندرية - برج العرب: الجمارك والنقل البحري والتجارة الخارجية والاقتصاد. طنطا: النقل الحديدى والشنون الاجتماعية وجهاز التنظيم والادارة.

السادات: وزارة الزراعة والاستصلاح الزراعي.

المنصورة: العمل والجهاز المركزي للإحصاء.

المحلة: وزارة الصناعة.

السويس: وزارة البترول والمناجم.

اسيوط الجديدة: محكمة الجنابات العليا، وزارة العدل، مصنعة الشهر العقاري.

بني سويف الجديدة: الجهاز المركزي للمحاسبات، وزارة المالية، الضرائب.

ابواسطة غرب (علي الطريق الصحراوي للصعيد): وزارة الدفاع.

مكتبة الأهرام للبحث العلمي

الموضوع الرئيسي :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد رياض
الموضوع الفرعي :	في مصر : عام	رقم العدد :	٤١٤٦٥
المصدر :	الانترنت	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٦/١٦

الأقصر: وزارة السياحة.

قنا: وزارة «الاسكان» والتعمير.

الغردقة: وزارة شئون البيئة.

أسوان: وزارة الطاقة الكهربائية، وزارة الري.

إن تركز الوزارات والادارات في القاهرة كانت ضرورة تملئها مقتضيات القرب المكاني نتيجة شكل المواصلات والاتصالات الماضية. ومع ضيق المكان المركزي للحكومة في لاطو على حدثت هجرة لبعض الوزارات المستجدة أو الوزارات التي تقسمت الي عدة أجهزة ووزارات، التي مناطق بعيدة عن القلب الوزاري القديم في اتجاه العباسية ومدينة نصر وفي اتجاه امبابية والجيزة. وهذه الهجرة في حد ذاتها مؤشر ودليل على إمكانية بثرة الوزارات والادارات علي مسافات متباعدة ومع ذلك لا تخل بالأداء الوظيفي المطلوب.

واليوم، ونحن نملك وسائل اتصال لم تكن متوافرة من قبل، وعلي رأسها اتصالات شبكات الحاسب الآلي والبريد الالكتروني والفاكس، أصبح بالإمكان عمل الوزارات عن بعد مثل الاستشعار عن بعد، فلا خوف إذن علي المركزية والرقابة علي حسن الأداء.

علي ان ذلك يقتضي تقنية جديدة في استخراج المعاملات بدلا من ضرورة التوفيعات وخاتم النسر وحضور المتسلم بنفسه، وسيلاحته بين المكاتب والطوابق والكثير من الدورة الورقية والبيروقراطية، لحل ذلك لا تجهز كل أجهزة الكمبيوتر بإصدار المعاملات، وانما جهاز واحد في الادارة هو الذي يصدرها وعلي ورق به علامة مالية لشعار النسر، وبالتالي يمكن التحكم بنسبة عالية من الدقة في صحة هذه الاصدارات بدلا من تلال القضايا في المحاكم المختلفة.

ويقتضي هذا أيضا أن تكون للوزارات والادارات في القاهرة والمدن الأخرى مكاتب اتصال متعددة علي نسق مكاتب وزارة الخارجية المنتشرة في أنحاء القاهرة وعواصم المحافظات، يقدم الطالب طلبه ويمكن أن يحصل علي مبالغاه في مدة يوم أو أكثر حسب نوع الطلب وما يقتضيه من إجراءات بحثية.

وكذلك يقتضي تحديد موعد ثابت لاجتماع مجلس الوزراء مرة كل أسبوعين أو كل شهر حتي يكون هناك تفرغ كامل لشئون الوزارات، مع وجود مكتب للوزير في القاهرة لمباشرة الأعمال المشتركة مع وزارات مختلفة، وفي الوقت نفسه يكون هناك وكيل دائم للوزارة للتنفيذ العملي لم سياسة الوزارة.

مكتبة الأهرام للبحث العلمي

الموضوع الرئيسى : السياحة والإسكان

اسم كاتب المقال : محمد رياض

الموضوع الفرعى : فى مصر : عام

رقم العدد : ٤١٤٦٥

المصدر : الانترنت

تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٦/١٦

وأخيرا يقتضى هذا برمجة الملفات وتدريب الموظفين علي هذا النوع من العمل الالكتروني، والتدريب ليس عملية شاقة، ففي خلال نصف سنة أمكن للبنوك التعامل مع السحب والإيداع في أقل من دقيقة زمن. أما برمجة الملفات فهي العمل الأصعب، ولكن لاشك أن هناك برامج جاهزة كل منها يستوعب احتياج وزارة أو إدارة، مع إمكانية تطويع البرمجة حسب مواصفات العمل في وزارة أو هيئة أو إدارة.

وكل هذه أشياء ليست موجودة، بل هي قائمة تستخدمها وزارات عدة مثل الداخلية وأجهزتها كالجوازات والرقابة أو الري أو المحافظات، فضلا عن البنوك، وفي كل وزارة ومعهد وجامعة وحدة كمبيوتر علي الأقل، وفي الكثير منها ما يسمى وحدة نظم المعلومات الجغرافية سواء بالاسم أو بالفعل.

ما أحتاجنا الي النظر مليا في هذه المقترحات التي هي عبارة عن مؤشرات إطار عملي للحكومة المصرية يمكن صقله وتحليله بواسطة المختصين من أجل:

(1) أن نواكب مقتضيات الأمور والتوازن بين هينات تستخدم تكنولوجيا الاتصال وهينات أخرى تسير علي نمط كاتب الدوبيا الذي كان سائدا في القرن الماضي ومازالت له ذبول في هينات ووزارات مختلفة.

(2) إحداث الخلخلة المطلوبة في التكنس الإداري والحكومي في القاهرة من ناحية، والمساعدة علي تنمية المدن المصرية خاصة الجديدة، بدلا من وقوعها دائما في ظل الحكومة القاهرة في القاهرة.

(3) تنفيذ هذا الاقتراح الثالث سوف يتم بالتدريج حتي ننبين أوجه الصلاحية وننقادي أخطاء تنفيذية قد تسبب مضیعة لحقوق الناس.

الموضوع الرئيسى :	الساحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	على رافت
الموضوع الفرعى :	فى مصر : عام	رقم العدد :	٤١٤٦٥
المصدر :	الانترنت	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٦/١٦

قضايا و آراء

الجمعة 13 من ربيع الأول ١٤٢١ هـ 16 يونيو 2000 السنة ١٢٤ - قعد 41465

النسيج العمراني قبل العمارة
بقلم : د. علي رافت
استاذ العمارة - جامعة القاهرة

ما يجري «ففى» النسيج العمراني للقاهرة الكبرى يعد تشويها على مستويات وأشكال مختلفة، فبالنسبة لقاهرة المعز يجري بناء عمارات عالية بالوان مزركشة «ففى» مناطق تاريخية - كما جرى إقامة الكباري العلوية الحديدية بنسيج غريب تماما عن النسيج المساند «ففى» المنطقة وهو الإسلامي المملوكي الحجري والمحال التجارية داخل المبان وعلى الأرصفة التي اختلفت منها الأشجار كما حدثت امدادات من مباني جاهزة حديثة كأدوار عليا لمبان كلاسيكية تقليدية قديمة. هذا التغيير حدث أيضا «ففى» أحباء جاردن سيتي والزمالك والعباسية والمعادي التي كانت تتمتع بنسب عالية من الحدائق وكثافة سكانية قليلة مع غنى كبير «ففى» النواحي الجمالية. كما تتميز القاهرة بشواطئ طويلة علي نهر النيل - هذه الشواطئ تم تطويرها والمحافظة عليها «ففى» منطقة الكورنيش الشرقي وعلى الشاطئ الغربي من حديقة الأندلس إلى كوبري أبو العلا متاحة أياها نسيجا مريحا من ساحات للتمشية والجلوس الخارجي. وقد تم عبور هذه المصاحبة الغربية بكباري لمراكب ثابتة لكازينوهات ومطاعم فاخرة. تمت «ففى» هذا الجزء المحافظة على متعة السير والجلوس على النيل. هذه المتعة فقدت تماما علي شاطئ النيل بالجيزة، حيث تنقشر النوادي والمراكب مباشرة علي النيل ضاربة بعرض الحائط ضرورة ألا يرتفع أي سور مقلد عن مستوى الرصيف بأكثر من متر، حتى يتيح للمارة فرصة للتمتع بؤية النيل بقساعه كاملا للشاطئ الآخر وما يجري «ففى» طوله من أنشطة بحرية ورياضية كما حدث تشويه بصري وسمعي بالحفلات الصاخبة التي تجري «ففى» هذه النوادي لترزع سكان المباني المطلة عليها لأخر ساعات الليل.

ومثل تلك المخالفات من الأمور التي يبرأ فن العمارة بمفرده من هذه الممنولية ليعضها علي نطاق أوسع من مجرد مبني جميل أو قبيح. إذ أن المشكلة تتوقف أكثر علي محدثات أوسع من مجرد مبني أو مدخل أو بلكونة أو عمود ولكنها تجربة متكاملة لشوارع أو حي أو شاطئ أو نيل أو بحر لمدينة أو قرية تراها سائرا علي قدميك أو «ففى» سيارة أو حتي هابطا من طائرة ولكل من هذا الطريق زمنه وبالتالي تأثيره من تنابعات تجربة بصرية «عاطفية» فكرية.

التناسق «ففى» النسيج العمراني لا يأتي إلا بالتجانس الاجتماعي بالنسبة للحي أو الشارع بمعنى ألا تختلط «الفيلات» مع العمارات أو تهدم «فيلات» لتحل محلها عمارات ولتحصر «فيلات» لم تهدم بينها. وهذا يتم أيضا بالوعي الاجتماعي لأهل الحي بمسئوليتهم الجماعية مع رجال السلطة «ففى» المحافظة علي الطريق واشغالاته ومخالفاته البنائية.

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	على رافت
الموضوع الفرعى :	فى مصر : عام	رقم العدد :	٤١٤٦٥
المصدر :	الانترنت	تاريخ الصلور :	٢٠٠٠/٦/١٦

بالنسبة للحكومة فهي مطالبة بالاستقرار ««في»» القوانين وعدم التذبذب بينها بحيث لا يصدر كما حدث فعلا اثنا عشر قانونا لتنظيم أعمال البناء ««في»» ربع القرن الأخير. وكل قانون يصرح بارتفاع خاص للمباني بالنسبة لعروض الشوارع وتتذبذب هذه الارتفاعات بين واحد وثلاث، وواحد ونصف عرض الشارع أو الاستثناء بالارتفاعات بقانون المحجوم لتظهر الأبراج. وعلى الحكومة ألا تكيل بمكاييل متعارضة متعاقبة فترك المباني الحكومية أو الأهلية تخالف ««في»» الارتفاعات كما حدث ««في»» مدينة نصر ««ومصر»» الجديدة والمهندسين ثم فجأة تطالب بهدم ما تم ««تنفيذه»» تحت أعين وبصر الحكومة.

المستثمر عليه ألا ينظر إلى مصلحته القريبة مضحيا بالمصلحتين العامة والخاصة على المدى الطويل، فبناء القصور بنسيج ««الفيلات»» الصغيرة متلاصقة لا يبيع القصور ولا حتى يبيعها بثمن ««الفيلات»»، ولكل مستوى اجتماعي نوع سكني ذو نسيج خاص، فالقصور والأبراج يجب أن تكون متباعدة والعمارات قد تتباعد أو تتلاصق.

الإسكندرية أو ««في»» أي قرية ««مصرية»» - نعم عليه أن يحترم طابع النسيج ««في»» هذا الحيز القوي القائم شرقيا كان أم غربيا أو قرويا. حيا كان أم شارعاً أو حرما جامعا ومجمعا ««ثقافيا»» أو صحيا، قصر العيني مثلا عليه أن يكبح جماح إبداعه قابلا للحيز المحيط كغلاف خارجي ومطور للدواخل حسب ما يراه وينطلبه الوضع التنفاسي حسب آخر تطور تكنولوجي.

العالم كله قد قبل الاندواج بين الواجهات القديمة السائدة ««في»» الأحياء التاريخية والتي حرم لمسها بأي تغيير - وبين التطوير للدواخل التي يبدع ««فيها»» المعماري أيضا إبداع. أصبحنا نري ««في»» الخارج واجهات قديمة مصلوبة ويجري العمل خلفها ««في»» مبني جديد ليلتصق بالواجهة القديمة التي يستحيل تغييرها أو تعديلها. وإذا كان ذلك الحال مع المباني القديمة فحدث ولا حرج على احترام المبني المهم تاريخيا كان أو عصريا ذا دور مهم مثلا ««في»» تطور العمارة أو شغلته شخصية مهمة أو شاهد حوادث سياسية أم فنية مهمة كبيت موتزار ««في»» فيينا أو أم كلثوم ««في»» طماي الزهايرة. وبإحساسة على مسكنها ««في»» الزمالك الذي هدم وحلت محله عمارة تجارية ولو حوفظ عليه لخلدنا بها شخصيتين مهمتين الأولى المالكة وهي أم كلثوم والثانية المصمم المبدع وهو استاذ ورئيس قسم العمارة جامعة القاهرة علي لبيب جبر أبو العمارة والتعليم المعماري ««في»» ««مصر»».

موضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	عبدالرحمن عقل
توضوع الفرعى :	فى مصر : عام	رقم العدد :	٤١٤٩٩
مصدر :	الاهرام	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٧/٢٠

الناس والاقتصاد

أثر السياحة يفوق

البيانات المتداولة عنها

للركز المصرى للدراسات الاقتصادية يعد سلسلة «أراء فى السياسة الاقتصادية» وتتناول هذه الدراسات موضوعات الساعة بتحليل لبعاد هذه الموضوعات وتقديم مقترحات بشأنها. ويصدر من المركز دراسة قيمة عن الأثر الحقيقى لقطاع السياحة على الاقتصاد المصرى.

والشكلا الاساسية التى تتجه إليها هذه الدراسة فى استخدام الطرق المختلفة لقياس المساهمة الحقيقية لقطاع السياحة وليس مجرد معرفة عدد التالى السياحية والدخل السياحى، فهذه المعرفة وهذا القياس قليل يوزى إلى نتيجة مفصلة تتمثل فى مساهمة قطاع السياحة فى الاقتصاد المصرى.

ويقدم المؤلف الدراسة إلى نتائج مختلفة تماماً عما نعرفه وذلك باستخدامها الحسابات المفصلة والدقيقة لاتفاق الساتمن «الأجانب» حيث تبين أن تأثير هذا الاتفاق يفوق نسبة ١١٪ من الناتج القومى، وهى النسبة السائدة للتميز عن مساهمة هذا القطاع، بما يزيد على الضعف، كما تشير إلى أن الأثر المباشر لاتفاق الساتمن الأجانب على اجمالى الطلب وصل إلى حوالى ٢٠٦ مليار دولار عام ١٩٩٩، وهو ما يمثل ٤٤٪ من الناتج الحقيقى الاجمالى.

ويرجع السبب الرئيسى فى التفات بين الرقمين إلى أن أسلوب الأثر الاقتصادى المطبق فى الدراسة يخطئ جميع بنود اتفاق الساتمن الأجنبى، ولا يقتصر على انفاق على الطعام والفنادق، ولكن ليشمل ٢٠ إلى ٤٠٪ من اجمالى الاتفاق، ومن ثم فإن حصص مساهمة قطاع السياحة فى نشاطات الفنادق والطعام يفوق تأثير ما بين ٦٠ و ٧٧٪ من اجمالى الاتفاق، الذى يتجه مباشرة إلى قطاعات أخرى غير الطعام والفنادق.

والى جانب الأثر المباشر لاتفاق الساتمن الأجانب تقوم دراسة الأثر المشائرة وغير المباشر لاتفاق الساتمن الأجانب فى عام ١٩٩٩ بحوالى ٩٠٦ مليار دولار، وهو ما يوازى ١١٠٦٪ من اجمالى الناتج الحقيقى لنفس العام، وبما أن نسبة القيمة المضافة إلى الطلب الاجمالى فى الاقتصاد تقدر بحوالى ٢٨٪ فإن الأثر الاجمالى الصافى على القيمة المضافة يقدر بحوالى ٧٠٪ من الناتج الحقيقى الاجمالى، وعلى ذلك فإن تأثير العلاقات التشابكية لاتفاق الساتمن يفوق بدوغة كبيرة الأثر المباشر على الاقتصاد سواء من منظور الأثر أو صافى القيمة المضافة.

أما بالنسبة للمعالة فإن الدراسة تقدر أن لاتفاق الساتمن الأجانب قد تسهم فى توليد ١٠٢ مليون فرصة عمل فى الأنشطة الاقتصادية الخفيفة، وترتفع هذه المساهمة إلى ٢٠٧ مليون فرصة عمل، إذا ما أضفنا الأثر غير المباشر لهذا الاتفاق، وعلى ذلك فإن نسبة الأثر المباشر لاتفاق الساتمن تصل إلى ٧٪ من اجمالى المعالة، وترتفع هذه النسبة فى حوالى ١٥٪ من اجمالى معالة ١٩٩٩/٩٨ إذا أخذنا الأثر الاجمالى فى الاعتبار.

لساليب القياس والتحليل التى استخدمها المركز تبين الأثر الحقيقى الاعصية لقطاع السياحة على الاقتصاد المصرى.

عبد الرحمن عقل

فِي مِصْرَ : مُسْتَقْبَلُهَا

السياحة والإسكان

فى مصر: مستقبلها

م	عنوان المقال	كاتب المقال	المصدر	العدد	التاريخ	الصفحة
١	النهضة السياحية من اين تبدأ	زينب ابراهيم	الأهرام الاقتصادي	١٦٢١	٢٠٠٠/١/٢١	٦٢
٢	مصر تضع خططاً متقدمة لدعم السياحة	الجللة	"مجلة" الحوادث	٢٢٥٥	٢٠٠٠/١/٢٧	٦٤
٣	السياحة تقود فاطرة التنمية فى الجنوب	مصطفى خلاف	العالم اليوم	٢٨٢٠	٢٠٠٠/٥/٦	٦٨

الموضوع الرئيسى : السياحة والاسكان
الموضوع الفرعى : فى مصر : مستقبلها
المصدر : مجلة الاهرام الاقتصادى
اسم كاتب المقال : زينب ابراهيم
رقم العدد : ١٦٢١
تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/١/٢١

النهضة السياحية

من أين تبدأ



الموضوع الرئيسى :	السياحة والإسكان	اسم كاتب المقال :	زينب إبراهيم
الموضوع الفرعى :	في مصر : مستقبلها	رقم العدد :	١٦٢١
المصدر :	مجلة الاحرام الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/١/٢١

القومى حيث يوجد ٧٠ صناعة وخدمة مغذية ومكاملة للسياحة حسب دراسة حديثة لـ WTO وأشار الدكتور ممدوح البلتاجى الى اننا نؤرخ لبدء صناعة عصرية للسياحة فى مصر بعام ١٩٨٢ لتواكب مع ولاية الرئيس مبارك . حيث بدأ استقرار السلام فلا سياحة بدون سلام، بجانب بداية الخطط الخمسية المتتالية مع التركيز - كإدارة - علي البنية الأساسية . وانتهاء عزلة سيناء والبحر الأحمر للتحول من ساحات للدفاع الوطنى المشروع الى مراكز تنمية نشطة. وقد بدأت لأول مرة عملية إثراء وتنويع المنتج السياحى بإضافة سياحة المنتجات البحرية الى جانب سياحة الآثار ، كما تولت عمليات التنويع لتشمل كذلك سياحة التفرات الدولية والحوافز والسفارى فى الصحارى والسياحة العلاجية والبيئية والأجندة السياحية المصرية. ومع تنويع إثراء المنتج السياحى امكن جذب شرائح

اكثر الصناعات توافقا مع المستجديات الاقتصادية الدولية(العولة): تحرير التجارة والخدمات) ، كما انها اكثرها تعظيما للمزايا النسبية والتنافسية لمصر ، فالسياحة صناعة ديناميكية متسارعة للنمو حيث بلغ متوسط النمو السنوى للحركة الواردة من عام ٨٢ الى عام ٩٩/٩٧/٩٨

السياحة : صناعة خدمية تصديرية بالدرجة الاولى حيث تساهم فى زيادة الدخل القومى من العملات الأجنبية بجانب استهلاك السائحين للمنتجات السلعية والخدمات فى الداخل ، بالإضافة الى انها صناعة كثيفة العمل فالمجرة الواحدة توفر ٢,٣ فرصة عمل فى الأنشطة الفنية ، كما انها صناعة داعمة للتنمية للمكانية الممتدة حيث اضافت ارضا الى مساحة العمور المصرى من المدن والمراكز للمكاملة خارج الوادى وهى ايضا صناعة ذات علاقات ارتباطية وتضابكية قوية مع قطاعات الاقتصاد

اوسع من السائحين وتحقيق تكرارية الزيارة بالإضافة الى أنه ومع الإصلاح والتحرير الاقتصاد توفرت المناخ والاطر التشريعية والتنظيمية المواتية لجذب الاستثمارات للتقنية السياحية. وأصبح انه من خلال تنويع الاسواق العالمية المصدر للسياحة لمصر وتفتيح خطة علمية للترويج والتسويق الدولى : تحسنت الطفرة السياحية التى من أهم مؤشراتنا:

- ارتفاع متوسط معدل النمو السنوى لاعداد الزائرين خلال الفترة من ١٩٨٢ - ١٩٩٩ بنسبة ٩,٧٪ حيث ارتفع عدد الزائرين من مليون زائر فى عام ١٩٨٢ الى ٤ ملايين و ٨٠٠ الف زائر فى عام ١٩٩٩ .

- ارتفاع متوسط معدل النمو السنوى لاعداد الليالى السياحية خلال نفس الفترة بنسبة ٧,٦٪ حيث كان ٩ ملايين ليلة سياحية ارتفعت الى ٣١ مليون ليلة سياحية

- بالنسبة للإيرادات السياحية .. ارتفع متوسط معدل النمو السنوى خلال الفترة من ٨٢ - ١٩٩٩ بنسبة ١٦,٢٪ ، حيث كانت ٣٠٠ مليون دولار ارتفعت الى ٤٠٠ مليون دولار .

وقد اشار وزير السياحة الى ان هذا الرقم تقديرى . - ارتفاع متوسط معدل النمو السنوى للطاقة الايوانية خلال نفس الفترة حيث كانت ١٨,٩٠٠ غرف فى عام ٨٢ ارتفعت الى ٩٢,٨٠٠ الف غرفة . وبالنسبة لتوزيع الطاقة الفندقية الحاملة بالمناطق الرئيسية فقد بلغ اتصافا فى البحر الأحمر بمعدل ٢٢,٦٠٠ لف غرفة ثلثها القاهرة الكبرى بمعدل ١٩,٣٠٠ الف غرفة ، ثم جنوب سيناء ١٨,٢٠٠ غرفة . وبالنسبة للموضع الحالي بصناعة السياحة قال الدكتور ممدوح البلتاجى تمت زيادة حصيلة الاقتصاد القومى من العملات الأجنبية بمعدل ٤ مليارات دولار كما زادت

الأهمية النسبية للسياحة فى توليد العملات الأجنبية بنسبة مساهمة ٢٥٪ وتحتل ما بين المركزين الاول والثانى . - موجة العجز فى اليزان التجارى حيث بلغت نسبتهما تغطية ما بين ٢٥٪ و ٢٠٪ من العجز . - توفير فرص عمل جديدة بلغت ٢,٣ مليون فرصة عمل مباشرة وغير مباشرة . - المساهمة فى الناتج المحلى الإجمالى بنسبة ١١٪ و ١٢٪ . - يفعل مضاعف الاتفاقيات . - المساهمة فى إيرادات الخزنة العامة من الضرائب والرسوم بما يربو علي ٣٢٠٠ مليون جنيه.

الموضوع الرئيسي :	السياحة والإسكان
الموضوع الفرعي :	في مصر : مستقبلها
المصدر :	مجلة الأهرام الاقتصادي
اسم كاتب المقال :	زينب ابراهيم
رقم المجلد :	١٦٢١
تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/١/٢١

الخطط المستقبلية

وأشار الدكتور ممدوح البلتاجي للخطط المستقبلية لعام ٢٠٠٠ - ٢٠٠٥ فقال :
عدد الزائرين عام ٢٠٠٠ - ٥ ملايين و ٤٠٠ ألف فرد
عدد الزائرين عام ٢٠٠٥ - ٩ ملايين و ٥٠٠ ألف فرد
عدد الليالي السياحية عام ٢٠٠٠ - ٢٥ مليون
٢٠٠٠ - ٥٠ ألف ليلة
عدد الليالي السياحية عام ٢٠٠٥ - ٦٦ مليون
٥٠٠ ألف ليلة
عدد الإيرادات السياحية عام ٢٠٠٠ - ٤ مليارات و ٦٠٠ مليون دولار

عدد الإيرادات السياحية عام ٢٠٠٥ - عشرة مليارات دولار
الطاقة الإيرانية ٢٠٠٠ - ٢٠٠٠
١٠٥ ألف غرفة
الطاقة السياحية الإيرانية عام ٢٠٠٥ - ٢٠٠٥
١٨٦ ألف غرفة
وبالنسبة للبرامج الداعمة للتنمية السياحية قال الدكتور ممدوح البلتاجي

في مجال تطوير خدمات النقل البري

ربط مناطق التنمية السياحية الحالية والمستقبلية بشبكة حديثة للنقل
شبكة الطرق المطلوبة:
أولى عاجلة :
طريق مرسى علم - ادفو
طريق القصير قفط
في الذي للتوسيع :
طريق السويس - مرسى علم (توسعه امتداد الطريق من الزعفرانة حتى مرسى علم)
طريق النخيلة - الفيوم
الطريق العريش - بنيس - أسوان
في مجال تطوير السياحة النيلية:
الوقف الراهن : ٢٩ فندقاً بطاقة ١٢٣٠٠ غرفة تم إيقاف منح تراخيص جديدة رغم أن الطاقة لأكاديمية السدود بها ٤٠٠ فندق نظراً لقصور المراسي الحالية
مخاطر الوضع الحالي : التكدس - التلوث البيئي - الحريق - أمن السائحون

في مجال التوسع والارتقاء بخدمات النقل

- الاسراع بتوسيع وتطوير المطارات الحالية وخدماتها في المناطق السياحية الرئيسية وعلى رأسها الفرقة - القاهرة - شرم الشيخ - الأقصر
- تطوير مطار سيوة لمواجهة توفيقات النمو المستقبلية للصحة السياحية في الساحل الشمالي الغربي وعقبة الصحراوي
- التجهيز بإنشاء مطارات جديدة في المناطق ذات الكثافة العالية حالياً خاصة مطار جبل الزيت (٥٥ كم شمال الفرقة) (أو الموقع المقترح من محافظ البحر الأحمر حوالي ٤٠ - ٢٥ كم جنوب مطار الفرقة الحالية) ومطار داخلي بدمب (بعد الاستقرار هلي الورق للملاحة) ومطار بالعين السخنة (علي مضيق جنوب الميائ ١٠ - ١٥ كم - محل دراسة حالياً)
- للسماح بالطيران الأجنبي لتنظيم لجميع مطارات مصر السياحية (دون خصم تلك من حصص من مطار القاهرة)

- زيادة طاقة الطيران الداخلي أي السماح للطيران الوطني الخاص بتسيير رحلات داخلية منتظمة.
- تنوع مصادر الخدمات بالمطارات بمعنى السماح لشركات خدمات أرضية جديدة وتطوير الادارة والخدمات المقدمة في المطارات للوصول بها الي العالمية.
- تشجيع حركة الطيران العالي المنتظم والعارض من جميع المناطق السياحية الرئيسية والأاعدة الي كل مطارات الجمهورية (مع مراعاة قواعد تسيير الطيران العارض بالنسبة لمطار القاهرة)

وفي نهاية اللقاء، طلب أعضاء الاتحاد المصري للغرف السياحية عدة مطالب منها : مطالبة السيد منير غير من ضرورة العمل علي زيادة جني أعباد كبيرة من رجال الأعمال للعمل في مجال السياحة من خلال تخفيض سعر الفائدة بنسبة ١٪ والتي تصل في مصر الي ما بين ١٢٪ و ١٤٪ في حين أن إسبانيا والبرتغال وفرنسا تقدم الأرض لرجال الأعمال بنسبة ٢٪ فقط ولذلك اقترح تخفيض سعر الفائدة علي القروض المقدمة لاستثمارات السياحة والمعلن من البنك المركزي بنسبة ١٪.

وقد رد وزير السياحة فقال : قطاع السياحة أكثر لقطاعات التي يساهم في مشروعاتها رجال الأعمال والمستثمرون وخاصة في المناطق السياحية الجديدة كما يبلغ عدد الشركات المساهمة في المشروعات السياحية الجديدة وخاصة في مجال الخدمات التي مستثمر.
وبالنسبة لاقتراح تخفيض سعر الفائدة قال وزير السياحة: البنك هو الذي يحدد سعر الفائدة وليس الحكومة وسوف نبحث هذا الاقتراح مع وزير الاقتصاد والبنوك ■ ■

المطلوب :

- تنفيذ خطة الوزارة في التوسع في إنشاء المراسي الجديدة.
- إعادة تشغيل مرسى اسنا كما كان (لمدة ٢٤ ساعة)
- الاسراع بإنجاز المرسى الجديد شرق اسنا
- بحث امكانية تنفيذ تفرعة بإسنا
- مائة لتفريغ مرسى نجع حمادى
- توحيد جهات التراخيص في لبنان
- مشتركة بالتعاون مع ممثلي جهة الرقابة علي السياحة النيلية وتطويرها.

في مجال تطوير السياحة البحرية والماريانا:

- لتتمتع دخل الموانئ البحرية وقناة السويس والماريانا - وزيادة التدفقات السياحية وبغتها.

المطلوب :

● جعل الرسوم ومقابل الخدمات منافسة مع مشيقاتها في موانئ المنطقة.

● توحيد الجهات المتعددة في لجنة مشتركة تمثل فيها تلك الجهات يتم حالياً أعداد دراسة تفصيلية ومقارنة تقديم مجلس الوزراء

في مجال الارتقاء البيئي :

- التركيز علي النظافة والتجميل في المراكز السياحية المهمة مع أولوية خاصة لمدينة القاهرة بوصفها بوابة السياحة الدولية الوافدة لمصر.
وأكد وزير السياحة أن أهم عناصر نجاح النهضة السياحية الكبرى هو التنسيق بين جميع أجهزة الحكومة من خلال :

- تسهيل دور المجلس الأعلى للسياحة، وتوحيد الإشراف علي المنشآت الفندقية والمضيحية بواسطة لجان مشتركة تتعاون مع الجهة المختصة.

السياحة قاطرة التنمية

وأكد السيد احمد الغريب رئيس الاتحاد المصري للغرف السياحية : أن السياحة هي قاطرة التنمية لأن معدلات النمو بها غير مسبوقة ففي ظل الجهود المبذولة في السنوات الأخيرة أصبحت السياحة هي الرائدة.

الموضوع الرئيسى :	السياحة والإسكان	اسم كاتب المقال :	المجلة
الموضوع الفرعى :	في مصر : مستقبلا	رقم العدد :	٢٢٥٥
المصدر :	مجلة الحوادث	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/١/٢٧

اقتصاد

بعد نجاح الاحتفالات بالآلفية الجديدة

مصر تصنع خططاً متقدمة لدعم السياحة بالتكنولوجيا الحديثة

اعرب الدكتور معدوح البلتاجي وزير السياحة المصري عن ترحيبه بالمجموعة التي تم اختيارها للمشاركة في حفل الزفاف الجماعي على الطريقة الفرعونية، والذي اقيم كجزء من احتفالات مصر بالآلفية الثالثة، وقال ان مصر مهد الحضارة وارض الحوار والتسامح والسلام، تحفل ايضا بالآلفية السابعة لتاريخنا الزلخ.



وقال الدكتور البلتاجي ان اللجنة الوزارية التي اشرفت على احتفال مصر بالآلفية الثالثة استندت الى وزارة السياحة مشروع احياء مسار عائلة السيد المسيح (عليه السلام) وقد باشرت وزارة السياحة بتنظيم هذا الحدث من خلال اختيار ١٢ عريسا وعروسا يمثلون خمس قارات من العالم احتفلوا بزفافهم في مطلع الآلفية الجديدة. وتم اختيار رقم ١٢ تحديداً لأن له دلالة خاصة في الحضارة المصرية القديمة، حيث يتكون اليوم من ١٢ ساعة نهاراً ومثلها ليلاً، وتتكون السنة من ١٢ شهراً، وتتابعحت الحضارات المختلفة الأخرى كذلك، واستمر الامر حتى الان. وقام الموسيقار الفرنسي الشهير موريس جاز بتسمية الاوبرا الإلكترونية التي عزفت عند سفح الاهرامات باسم ١٢ حلماً للشمس، ومن هذه الرابطة الدائمة للزمن نيلق الرباط الدائم للزواج.

وحضر حفل الاستقبال عدد من سفراء الدول الاجنبية التي ينتمي اليها الأزواج وهي: الولايات المتحدة الأمريكية، وفرنسا، وإيطاليا، وألمانيا، وإسبانيا، وكوريا الجنوبية، وأستراليا، وروسيا، وبلنجان، وكينيا، بالإضافة لمصر الدولة المضيفة، وتم اختيارهم من خلال مسابقة أجرتها الحكائب السياحية والسفارات المصرية في الخارج.

وكان قد تم اعداد جولة تعريفية لاهم المواقع السياحية بالقاهرة واسوان والاقصر خلال زيارتهم لمصر، وبدأت مراسم الزفاف الاسطوري عند معبد الاقصر مع غروب شمس آخر يوم من أيام العام الماضي.

من جهة ثانية قال الدكتور معدوح البلتاجي خلال افتتاحه معرض اللوحات الفنية المجسدة لرحلة عائلة السيد المسيح الذي اقامته الجامعة الاميركية بالقاهرة واستمر حتى ٣١ كانون الثاني (يناير) الجاري، ان العائلة لجأت الى مصر وامضت بها قرابة اربع سنوات تاركة وراءها مساراً تاريخياً خالداً. وأكد وزير السياحة انه والعالم على اعتبار الآلفية الثالثة بإدات الوزارة بطرح فكرة الاحتفال بالآلفية الجديدة من خلال ان تكون مضية الاهرامات، اعظم شواهد الزمن مسرحاً لأنشطة فنية رفيعة المستوى، وارتباطاً باحتفال العالم بمولد السيد المسيح.

وأشار الوزير الى ان اللجنة الوزارية التي شكلت لهذا الغرض اسندت المشروع الى وزارة السياحة، كما شجعت الوزارة على تشكيل جمعية أهلية تتولى بالفكر والعمل احياء المسارات الدينية في مصر

الموضوع الرئيسي :	السياحة والاسكان
الموضوع الفرعي :	في مصر : مستقبلها
المصدر :	مجلة الحوادث
اسم كاتب المقال :	الجله
رقم العدد :	٢٢٥٥
تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/١/٢٧

وتحمل اسم جمعية احياء التراث الوطني المصري وتكون من ٣١ عضواً من رجال الاعمال والمثقفين والمسلمين والمسيحيين.

واضاف الدكتور البلتاجي ان وزارة السياحة اصدرت منذ مطلع العام الجاري كتابا يشرح تفاصيل رحلة عائلة السيد المسيح الى مصر يتسع لخات مختلفة، وراجع مآثره البايا شئوه راعي التقاليد القبطية في مصر، وقد تم توزيع الكتاب في مختلف دول العالم على نطاق واسع، وكان له صدى وريود فعل ايجابية عديدة، ويحمل الكتاب رداً عمليا على اية مزاعم قد تشكك في وحدة وتعاكس ابناء الشعب المصري عبر تاريخه الطويل. واكد وزير السياحة ان المرحلة الاولى لذلك المشروع بدأت من الفرما بسيناء حتى مصر القديمة، الحي العبقري الذي يمثل مجعاً لاقدم شواهد الابيان السماوية الثلاثة (جامع عمرو بن العاص والكثينة العلقه ومعد بن عيسى) ويبرع عن حقيقة احتضان مصر لمختلف الابيان السماوية والثقافات.

واكد الدكتور البلتاجي ان احياء المسار هو جزء من عملية البحث الشامل التي تجري في عهد الرئيس حسني مبارك لكل الآثار المصرية الفريدة والخالدة، من فرعونية او افرقية رومانية او قبطية او اسلامية من اجل الحفاظ عليها للأجيال المقبلة. وقد حضر افتتاح المعرض ثمانية عن البايا شئوه الابيا يوانس سكرتير البايا الشخصي مع مسؤولي الجامعة الامريكية بالقاهرة.

وفي اطار قيام وزارة السياحة بواجبها الرقابي لتتأكد من جودة الخدمات السياحية المقدمة وتوافقها والمعايير والمواصفات العالمية، وجه الدكتور مدوح البلتاجي قطاع الرقابة بالوزارة الى ضرورة وضع خطة تفتيش ورقابة محددة ببرنامج زمني ولكن كل شهرين، وتحديد احتياجات القطاع من الخبراء والمنتمين في الوزارات والجهات المعنية بالمسائل الصحية والبيئة والنقل النهري والامن العام والحريق وغيرها، على ان ترتبط تلك الخطة بمواسم النشاط السياحي وتستهدف تهيئة الفئات لاستقبال التدفقات المرتبطة بتلك المواسم بصورة طيبة. كما اكد الدكتور البلتاجي على ضرورة تكثيف الرقابة على شركات الترميم وحافلات النقل السياحي ومتابعة مدى التزام الشركات بما قرره اللجنة الوزارية للبحر، وما تم الاتفاق عليه بين الوزارة والقطاع الخاص ممثلاً في غرفة الشركات السياحية من ضوابط للحد من حوافل النقل السياحي وتوقيع الزاوات المنصوص عليها في القانون في حالة عدم الالتزام.

ومن ناحية اخرى اشار وزير السياحة الى اهمية التفاعلية المبادئية لبحث آراء وشكاوى السياحن اثناء تواجدهم بالبلاد على ان يتم تشكيل ادارة جديدة لذلك يتواجد بها عنصر قانوني، وتحليل البيانات التي يتم الحصول عليها من خلال عمل استبيان يسلم للسائح لدى وصوله للمنتح، ويقوم

السائح بملئه ويوضع في صناديق تابعة للوزارة بتلك المنافذ لدى المغادرة. واوضح الدكتور البلتاجي انه تجري حالياً دراسة المقترحات الخاصة بتطوير وتعزيز البنيكل الوظيفي للوزارة لمواجهة التطورات الكبيرة في التنمية السياحية، وبالتالي احتياجات لممارسة الدور الرقابي بصورة جادة وفعلية على اكثر من الف فندق والف شركة و١٣٥٠ منشأة وحل عام و٢٠٠ مركز غوص في حالة اخضاعها لرقابة الوزارة، فضلاً عن التوسع المتوالم في الطاقة الفندقية من خلال ٥٠ مركزاً متكاملًا للتنمية السياحية تحت التشبيد.

وفي اطار حرصه على توفير الرعاية الصحية للسائح، وجه وزير السياحة قطاع الرقابة بالوزارة الى التنسيق مع غرفة المنشآت الفندقية للتأكيد على ضرورة وجود عيادة للاستشارات الاولى في كل فندق عالم مع وجود شخص مقيم مدرب على اعمال الاسعافات الاولى والارتباط بتعاقد مع احد الاطباء القريبين من موقع الفندق ولديه وسيلة استدعاء فورية.

ومع تحول النهضة التكنولوجية الى مشروع قومي يحظى باولوية خاصة ضمن برنامج العمل الوطني الذي حده الرئيس حسني مبارك في بداية ولايته الجديدة، اكد الدكتور مدوح البلتاجي ان مشروع المركز القومي لمعلومات السياحة الذي يجري تنفيذه حالياً هو الاسهام الفعيل لقطاع السياحة في هذا الاطار نظراً لما سيتيح من امكانات واسعة تمثل اضافة جيدة لجهود الوزارة الترويجية والتسويقية والرقابية. واشارة وزير السياحة الى انه سيتم الربط بين المركز القومي لمعلومات السياحة ومراكز المعلومات بالوزارة والهيئات التابعة لها والاتحاد العام للغرف السياحية ومركز معلومات مجلس الوزراء وشبكات المعلومات الدولية. وجه الدكتور البلتاجي باعادة تنظيم وتحديد قواعد البيانات والانظمة المعمول بها حالياً والمطلوب تطويرها، بالإضافة الى حصر العناصر البشرية المتخصصة في مجال المعلومات ووحدات الأجهزة المتكاملة والمتوافقة للتعامل مع نظام الشبكات ومواصفاتها الفنية. واكد وزير السياحة ان الاخذ بالاحد الاساليب والتقنيات التكنولوجية ومواكبة العصر الحديث في تطوراتها المتعلقة يأتي في اطار حرص وزارة السياحة على تحقيق الجودة الشاملة، وصولاً للمعايير حتى يتمكن القطاع السياحي المصري من الاستثمار في المنافسة الدولية الحالية لجذب اكثر شرائح السياحن اتفاقاً من خلال تقديم خدمات سياحية متميزة ذات جودة عالية وسعر مناسب، واشار الى ان الهدف في النهاية هو تلبية احتياجات السائح وتنشيطه على تكرار الزيارة لتحقيق اهم عناصر ازدهار هذه الصناعة الواعدة.

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان
الموضوع الفرعى :	فى مصر : مستقبلها
المصدر :	مجلة الحوادث
اسم كاتب المقال :	الجله
رقم العدد :	٢٢٥٥
تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/١/٢٧

وصرح الدكتور ممدوح البلتاجي ان وزارة السياحة مع دخول العالم الالفية الثالثة قد بلورت افكارها للتعامل مع مستجدات العصر الحديث من خلال مجموعة محاور رئيسية من بينها مشروع للارتقاء بمستوى العالة السياحية، نظرا لان هذه الصناعة تعتمد بالاساس على العنصر البشري، وذلك من خلال اعداد مجموعة من البرامج التدريبية يتم تنفيذها بالتعاون مع الاتحاد المصري للغرف السياحية والصندوق الاجتماعي، بالإضافة الى مشروع مبارك، كحل لتخمينه الموارد البشرية في القطاع السياحي، وتشمل هذه البرامج كافة الشرائح والمستويات الادارية المختلفة.

واكد الدكتور البلتاجي انه يجري التنسيق مع الاتحاد وغرف الفنادق والشركات والمنشآت

السياحية لحصر احتياجاتها الحالية والمتوقعة مستقبلا للتعامل، وللحرف على البرامج التدريبية التجارية، ووجه الى اجراء مصر للمعاهد والكليات التي لها علاقة بالسياحة، وتقييم مستوى الخريجين ومستوى التدريب العملي فيها ومدى حاجة السوق لهم والنظر في انكائية القراح تطوير المناهج وادوات واساليب التدريب العلي بحيث تتوافق مع الاحتياجات الفعلية للسوق. وأشار الوزير الى انه يتم حاليا تطوير برامج التدريب داخل الوزارة وتنفيذها، واشراك الخبراء من داخل وخارج الوزارة في تنفيذ تلك البرامج، وذلك بالإضافة الى تنفيذ مشروع الارتقاء بمستوى التعليم السياحي بالتعاون مع وزارة التربية والتعليم والجمعية المصرية لكتاب السياحة العلميين ويشمل تطوير المناهج الدراسية، واستكمال تجهيزات المدارس للفندقية والسياحية، وتوفير فرص كافية للتدريب العملي لطلبة هذه المدارس والمعاهد المتخصصة، كما تم في هذا الصدد تنظيم دورات للمرشدين السياحيين، وعدة دورات لتنمية القدرات في اللغات الأجنبية لكوادر الوزارة فضلا عن دورات اخرى في الحاسب الالى واستخدام تكنولوجيا المعلومات.

واوضح الوزير البلتاجي ان الهدف النهائي يتمثل في الارتقاء بمستوى العنصر البشري الذي يحسن التعامل مع السائح، ويجسد التعامل مع معطيات العصر الحديث الذي يتسم بالمنافسة بين المقاصد السياحية المختلفة لجذب المزيد من حركة السياحة العالمية، واكد ان مصر تتميز بميزة نسبية وقدره تنافسية عالية في مجال السياحة خصوصا بعد ان اصبحت هذه الصناعة الواعدة واحدة من اهم صناعات مصر الخدمية التصديرية، ومصدرا رئيسيا للعملات الاجنبية، ولغرض العمل الشريف لمئات الاف من الشباب، وهم لشاغل الاول للدولة وقائدها الرئيس حسني مبارك.

ومن خلال مجموعة دراسات علمية وموضوعية للتكتيفات التي اصدرها الرئيس مبارك للحكومة، وبرامج عمل تلك الحكومة، فقد قام الدكتور ممدوح البلتاجي بالتعاون مع قيادات صناعة السياحة المصرية من القطاعين الرسمي والخاص، في اطلال علاقة الشراكة الفعالة بينهما، بدراوس مجمل تلك التكتيفات والبرامج التي تستهدف تعزيز انطلاقة مصر على طريق النهضة والتقدم، والارتقاء بقراراتها على مختلف المستويات الاقتصادية والاجتماعية

والبشرية والتكنولوجية لتتواءم مكانتها اللائقة مع مطل الالفية الجديدة وفي ضوء التطورات العالمية المتسارعة.

وكان الدكتور البلتاجي قد عقد لقاءات مع قيادات صناعة السياحة، اكد خلالها على انه من المطلوب بالفعل، في قطاع السياحة، العمل المخطط والدؤوب والمتابعة الدقيقة لتحقيق هدف توفيق اوضاع السياحة المصرية مع مستويات الاداء العالمية، مشيرا الى ان ذلك يتطلب ضرورة التطوير والابتكار والارتقاء بالجودة بمفهومها الشامل، ووجه وزير السياحة قطاعات الوزارة وهيئاتها المختلفة الى اعداد خطة ذات برامج محددة من حيث الاعداد والاولويات الموضوعات والجدول الزمني وتطوير العنصر البشري والتحديث التكنولوجي وادوات المتابعة والاحتياجات لتحقيق ذلك، لينسنى عرضها على مجلس الوزراء.

وحشد الدكتور البلتاجي اولويات العمل السياحي الرسمي والخاص في المرحلة الحالية على النحو التالي:

١ - ايجاد وتعميق وعي جماعي عام يجعل من مصر بلدا حاضنا للسياحة ثقافة واداء وسلوكا، ويتحقق ذلك من خلال صيغة عملية من التنسيق والتعاون مع أجهزة المؤسسات التعليمية والثقافية والإعلامية، تتم من خلال اتصالات القطاعات والهيئات التابعة لوزارة السياحة كل في ما يخصه بنظر ائهم في تلك الأجهزة تمهيدا لتحديد برامج العمل اللازمة للوصول الى الهدف المرجو.

٢ - الاهتمام بالعنصر البشري حيث ان السياحة صناعة خدمية تقوم على الصلة المباشرة بين السائح والمجتمع وخاصة العاملين في النشاط المهني ذاته، وفي هذا الاطار تحتل برامج التدريب داخل الوزارة والهيئات التابعة لها وللعاملين في القطاع السياحي الخاص المرتبة الاولى من بين الاهداف المرجوة، بما يتعين معه وضع خطة تدريبية شاملة، والمضي في تنفيذها بصورة مكثفة وعاجلة بالتعاون مع الاتحاد والغرف السياحية.

٣ - الالتزام بجودة الخدمات الفندقية والسياحية في المنشآت والفنادق السياحي سواء على مستوى الصحة العامة او النظافة او الأمان او الالتزام الدقيق بالمواصفات المعايير المطلوبة وبالتعاقدات والبرامج المنفذة او من حيث تنوع وابتكار أنشطة جديدة جانبية. ووجه الوزير الى البدء سريعا في

الموضوع الرئيسى :	السياحة والإسكان	اسم كاتب المقال :	الجملة
الموضوع الفرعى :	في مصر : مستقبلها	رقم العدد :	٢٢٥٥
المصدر :	مجلة الحوادث	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/١/٢٧

حصر تلك المواصفات العالمية في مختلف الخدمات . بما في ذلك الخدمات التكنولوجية . من خلال المنظمات والاتحادات الدولية المختصة، ووضع الخطة والبرامج اللازمة لتطبيقها، وجعل توافر تلك المواصفات أساسا للتقييم ونجالا للرقابة، وشرطا للحصول على تراخيص المنشآت الجديدة.

٤ - دعوة القطاع الخاص وتشجيعه على الاستثمار في مجال تنمية الأدوات والوسائل التسويقية والترويجية التي اتاحتها تكنولوجيا المعلومات والاتصالات الحديثة والتي تتسم بالسرعة والفعالية والانتشار على نحو لم يعرفه العالم له مثيلا من قبل، ويقتضي ذلك إجراء المسح الشامل للامكانيات الفعلية والاحتياجات اللازمة لإقامة المركز القومي لمعلومات السياحة الذي يربط بين مراكز الوزارة والهيئات التابعة لها، ومركز معلومات مجلس الوزراء وشبكة الإنترنت الدولية، مع ضرورة المضي في تطوير وإثراء الأثني عشر ألف صفحة التسويقية على شبكة الإنترنت من خلال العمل المشترك بين القطاعين الرسمي والخاص للسياحة المصرية.

٥ - أهمية الحفاظ على البيئة ووضعها على رأس قائمة أولوياتنا لأننا نبيع منتجا طبيعيا يعتمد على تنوع وإثراء ونقاء النظام الإيكولوجي والبيئي المصري وبإلاسترفاد بالمعايير والمواصفات العالمية على المستوى البيئي ثم البدء في وضع برامج زمنية للمنظمات القائمة للتوافق مع تلك المواصفات، وتعليق إصدار التراخيص للمنشآت الجديدة على شرط توافرها، ووضع تلك المواصفات مع عناصر الجودة في الخدمات، في أسس تقييم وتوصيف المنشآت الفندقية والسياحية ودرجة نجوميتها. ولم رفع دراسة التطوير إلى مجلس الوزراء لمحصلا لدى الاجتماع الذي سيجتمع مستقبلا لتعزيز التنمية السياحية وإزالة معوقاتها. وأوضح الدكتور ممدوح البلتاجي أن الهدف الأساسي من تنفيذ الأولويات السابقة يتمثل في تعزيز أهمية صناعة السياحة كصناعة تصديرية، ومصدر خصب للعملة الأجنبية، وتساهم بفعالية في تحسين ميزان المدفوعات، والاخذ بأحدث الأساليب التكنولوجية في الترويج والتشويق السياحي حتى تحصل مصر على ما تستحقه من نصيب عادل من حركة السياحة العالمية وعائداتها المتنامية ■

القاهرة - «الحوادث»

الموضوع الرئيسى :	السياحة والإسكان	اسم كاتب المقال :	مصطفى خلاف
الموضوع الفرعى :	في مصر : مستقبلها	رقم العدد :	٢٨٢٠
المصدر :	العالم اليوم	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٥/٦

عبور

الاستثمارات إلى أرض

الفيروز (2-3)

السياحة تقود قاطرة التنمية فى الجنوب

وزير الإسكان:

تزايد الاستثمارات الحكومية بعد
انتهاء المخطط العمرانى بالمحافظة

رئيس هيئة المجتمعات:

تخطيط نوبيع الشهر الحالى ..
وأبورديس وأبو زنيمة العام القادم

تحقيق من سينا ..
مصطفى خلاف
ومحمد عبد الجواد:

ويقول محافظ جنوب
ان الاستثمارات بلغت ٤٠
في مدينة شرم الشيخ
اكتملت بها عملية التذ
السياحية قبل الموعد
بحوالى 17 سنة لان كار
التوقع حسب تخطيط
ان تكتمل التنمية السياحية
2017 واصبح الآن 20
الدخل السياحى لمرى ياتى
محافظه جنوب سيناء مث
إلى ان مدينة شرم تحد
حاليا على 147 قرية سي
وفندق فئة النجوم الض
تحتوى على 16 ألف غر
فندقية بمتوسط 30
سرى.

ويضيف المحافظ
المحافظة تقوم حاليا بد
منظمة لتطوير وتنمية جم
مناطقها خصرها الواقعة
خليجى السويسى والعنت
يهدف اضافة أنشطة سياه
وترفيحية جديدة لجذب ال
من حركة السياحة العالم
الوافدة إلى المنطقة نظرا ل
تتميز بمدة مميزات طيبة

وأكد وزير الاسكان ان
الوزارة تركز على استثمارات
المشروعات الخدمية والبنية
الاساسية في جنوب سيناء
لخدمة المشروعات الاستثمارية
والسياحية لضمان جذب المزيد
من حركة السياحة الوافدة إلى
مصر وجذب رؤوس الأموال
إلى المنطقة لتوسيع نطاق
الاستثمارات مشيراً إلى ان
الوزارة تلقى تعاوناً جيداً من
المستثمرين ورجال الأعمال
بالمنطقة وهو الأمر الذى دفع
عجلة الاستثمار وأحدث نهضة
ملموسة في جميع القطاعات.
وأوضح الدكتور محمد
إبراهيم سليمان ان محافظة
جنوب سيناء يتم تخطيطها
وتنميتها على أعلى مستوى
لضمان الحفاظ على
الاستثمارات التي يتم الاتفاق
في المنطقة مشيراً إلى ان
الأجهزة المحلية القابضة
للمحافظة تعتبر عاملاً رئيسياً
في الحفاظ على الاستثمارات
وذلك من خلال الحفاظ على
مشروعات البنية الأساسية
ومراقبة سير العمل في
المشروعات الخدمية المؤثرة
مثل مياه الشرب والصرف
الصنى والطرق.

محافظه جديدة

ويؤكد اللواء مصطفى
خفيفي محافظ جنوب سيناء ان
المحافظة هي أحدث رية على
خريطة محافظات مصر لان
عمرها لا يتجاوز 16 سنة ومع
ذلك حققت طفرة تنوية هائلة
لم تحدث في محافظات عربية
موجودة على الخريطة منذ
سنوات طويلة مشيراً إلى انه
تم الانتهاء من أعمال الصرف
الصنى في المدن السياحية
الرئيسية التابعة للمحافظة
وهي نويبع ودهب وشمرم

الشيخ والطور وسانت كاترين
وإبورديس ورأس سدر وأبو
زينة بالأضراس إلى انه تم
استكمال الخط الذى سيتقل
مياه النيل إلى مدينة شرم
الشيخ وسوف يتم ضخ مياه
النهر العظيم إلى المدينة قريباً.

مشروعات الصرف الصنى
الجارى تنفيذها حالياً خط
صرف مدينة رأس سدر بطول
30 كيلومتراً وتكلفة 55
مليون جنيه وصرف صحن
أبو زينة بطول 8 كيلومترات
وتكلفة اجمالية تصل إلى 45
مليون جنيه وصرف صحن
إبورديس بطول 20 كيلومتراً
وتكلفة 40 مليون جنيه
وصرف سانت كاترين بطول
22 كيلومتراً وتكلفة 15
مليون جنيه والمرحلة الأولى
من صرف شرم الشيخ بتكلفة
65 مليون جنيه وتوسعة
محطة المعالجة بالطور بتكلفة
8 ملايين جنيه.

استثمارات حكومية

وبالنسبة لخطوط المياه
الرئيسية فيقول وزير الاسكان
ان استثمارات تبلغ 127
مليون جنيه وتشمل خط مياه

إبورديس الطور بطول 98
كيلومتراً وتكلفة 63 مليون
جنيه وخط مياه الطور - شرم
الشيخ - بطول 93 كيلومتراً
وتكلفة 58 مليون جنيه
ومحطة مياه شرم المية بتكلفة
6 ملايين جنيه مؤكداً ان
مشروعات تحلية المياه تشمل
محطة التحلية بشرم الشيخ
بتكلفة 33 مليون جنيه ومحطة
تحلية المياه بدهب وتوسعاتها
بتكلفة استثمارية 33 مليون
جنيه والأعمال التكميلية لمحطة
العصيلة بتكلفة 15 مليون جنيه
ومحطة تحلية نويبع بتكلفة
28 مليون جنيه ومحطة تحلية
طابا بتكلفة 48 مليوناً ومحطة
تحلية طابا الجديدة بتكلفة 28
مليون جنيه.

ويضيف الدكتور سليمان ان
استثمارات مشروعات الطرق
الجارى تنفيذها حالياً بلغت
46 مليون جنيه وتشمل طريق
رأس رابا بتكلفة 2,6 مليون
جنيه وطريق حضنة ام السيد
بطول 75 كيلومتراً بتكلفة 24
مليون جنيه والطريق الدائرى
السياحى بشرم الشيخ بتكلفة
9 ملايين جنيه وازدواج طرق
الغفار وعابدة بتكلفة 4 ملايين
جنيه وطريق دهب الساحلى
بتكلفة 6 ملايين ٢٠٠

يؤكد الدكتور محمد إبراهيم
سليمان وزير الاسكان
والمرافق ان القطاع الخاص
شريك أساسى في عملية
التنمية خاصة في سيناء التي
تعتبر منطقة ذات طبيعة
خاصة من الناحية التاريخية
والاقتصادية والأمنية كما ان
الاستثمارات التى يضمنها
القطاع الخاص خاصة في
الأنشطة السياحية تعتبر إحدى
ركائز التنمية حيث ان قيمة
هذه الاستثمارات تقدر
بمئشرات المليارات من
الجنيهات مشيراً إلى ان
الاستثمارات السياحية تطورت
بشكل سريع وغير متوقع
خاصة في شرم الشيخ ودهب
ونويبع ورأس محمد وهي من
أكثر مناطق سيناء استقطاباً
لحركة السياحة الوافدة.

ويقول وزير الاسكان ان
الاستثمارات الحكومية في
جنوب سيناء ليست بالكب
الضخم ولكنها تتناسب مع
طبيعة النمو في المنطقة ومن
المتوقع ان تزداد هذه
الاستثمارات بشكل ملحوظ
خلال الفترة القادمة خاصة
بعد الانتهاء من عمل الخططات
المعمارية لجميع المدن
الرئيسية بالمحافظة خاصة
نويبع ودهب والمنطقة
المحصورة بين مدينة الطور
ومدينة رأس محمد لان
استثمارات البنية الأساسية
في هذه المناطق عند تنميتها
سوف تتجاوز 3 مليارات جنيه
مشيراً إلى ان الاستثمارات
الحكومية في البنية الأساسية
بجنوب سيناء حالياً تبلغ 645
مليون جنيه منها 228 مليون
جنيه لشبكات الصرف الصنى
و43 مليون جنيه لمشروعات
مياه الشرب و127 مليوناً
لخطوط الرئيسية و195
مليوناً لمشروعات تحلية مياه
البحر و52 مليون جنيه
لمشروعات الطرق حيث تشمل

الموضوع الرئيسي :	السياحة والإسكان	اسم كاتب المقال :	مصطفى خراف
الموضوع الفرعي :	في مصر : مستقبلياً	رقم العدد :	٢٨٢٠
المصدر :	العالم اليوم	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٥/٦

الاقليمي وحرم الشاطئ.

ويضيف محافظ جنوب سيناء انه تم المخطط الهيكلي العام لمنطقة رأس الكنيسة ويجري حالياً اعداد الانتهاء من مخطط منطقتي رأس السيل وشمال رأس الكنيسة حيث تصل استثمارات البنية الأساسية لهذه المنطقة إلى حوالي 2 مليار جنيه منها 625 مليوناً لمنطقة رأس الكنيسة مؤكداً ان الأنشطة السياحية والاقتصادية الموجودة في هذه المنطقة الواعدة ستكون محركة للنشاط السياحي في شرم الشيخ ولن تكون منافسة لها خاصة ان المسافة بين شرم الشيخ ومحمية رأس محمد لا تتجاوز 20 كيلومتراً بالإضافة إلى اضافة أنشطة جديدة للمنطقة تشمل مراكز ترفيهية متكاملة ومدينة رياضية لجذب الفرق والمنتخبات الأوروبية للتدريب وإقامة معسكراتهم خلال فصل الشتاء حينما تقطع الطرود معظم الملاعب الأوروبية حيث تهدف المحافظة من وراء ذلك إلى ازالة فترة اقامة السائح وزيادة معدل انفاقهم والاستفادة من القرب المكاني لثلث سائت كاترين الطور شرم الشيخ لوضع هذه المدن في برنامج سياحي واحد.

6.6 مليون سائح

ويوضح اللواء مصطفى عفيفي أن محافظة جنوب سيناء تستقبل حالياً 690 ألف سائح سنوياً ومن المتوقع زيادة هذا الرقم ليصل إلى 6.6 مليون سائح في عام 2017 وذلك بعد اكتمال عملية التنمية في منطقة الطور ورأس محمد التي ستصل طاقتها الاستيعابية إلى 9700 سرير وتستقبل 900 ألف سائح سنوياً.

وبيئة تجعلها مقصداً سياحياً عالمياً حيث الشواطئ الجميلة والمياه الصافية والمزارع الدنيية والتاريخية في الطور وسائت كاترين وطابا ونويبع مثل عيون موسى وحمام فرعون ولقمة صلاح الدين وبعض الكنائس والأديرة.

140 ألف فدان

ويضيف اللواء مصطفى عفيفي ان هيئة التخطيط العمراني التابعة لوزارة الإسكان انتهت من تخطيط المنطقة المصورة بين مدينة الطور ومحمية رأس محمد التي تمتد على الساحل الشرقي لطريق السويس بطول 50 كيلومتراً وتبلغ مساحتها 140 ألف فدان وتستوعب 10 آلاف نسمة وتوفر 3100 فرصة عمل جديدة منها 2600 فرصة في مجال السياحة و 274 في مجال الزراعة و 288 في المجال الصناعي والبيئي مشيراً إلى ان القاعدة الأساسية للتنمية للمنطقة تقوم على النشاط السياحي حيث تم تقسيم الأراضي المخصصة للتنمية في المنطقة بواقع 2100 فدان للقرى السياحية و 890 فداناً للإسكان السياحي و 625 فداناً للخدمات و 2550 فداناً لانشطة الرياضية والمناطق المفتوحة و 907 أفدنة للطريق

اسم كاتب المقال : مصطفى خلاف
رقم العدد : ٢٨٢٠
تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٥/٦

الموضوع الرئيسي : السياحة والاسكان
الموضوع الفرعي : في مصر : مستقبلها
المصدر : العالم اليوم

ويضيف حسين الجبالي أن المساحة الصالية لبلدية دهب 600 فدان ستصل في عام 2017 بعد اكتمال المخططات العمرانية إلى 3600 فدان وتستوعب 46 ألف نسمة وتوفر 18 ألف فرصة عمل جديدة 30٪ منها بقطاع السياحة حيث تعتمد الفكرة التخطيطية للمدينة على تفصيل كل الأراضي الواقعة على ساحل خليج العقبة للاستثمار بامات السياحية والأنشطة 'تعلقية بها مع توفير بعض المساكن لتكون شواطئ عامة لسكان المدينة مشيراً إلى أن المخطط العام للمدينة يقسمها إلى ثلاثة أحياء سكنية موزعة على الإسكان الحضري والسياحي والبدوي.. وتعتبر المنطقة السكنية الصالية هي نواة التجمع الحضري والتنمية العمرانية في حين يكون سدر ودهب ومن المنتظر أن يتم الانتهاء من المخططات العمرانية لتوزيع خلال الشهر الحالي وأبوردس وأبو زينة خلال العام القادم مؤكداً أن أحدث المخططات العمرانية التي تم اعتمادها لبلدية دهب التي تعتبر من أهم المراكز العمرانية المطلوب تنميتها نظراً لما تتمتع به من مزايا بيئية وطبيعية تجعلها أحد المقاصد السياحية المتميزة وأحد الاقطاب المهمة لجذب الاستثمارات الخاصة وبالتالي توفير المزيد من فرص العمل.

الحلقة الأخيرة غدا..

وملاعب للجولف وملاعب رياضية ومناطق مفتوحة ومراكز للخدمات الشاطئية وقرى سياحية وقرى فندقية بيئية وفيلات وقصور وإسكان سياحي ومراكز عالمية للألعاب المائية.. مشيراً إلى أن جهاز تنمية سيناء يقوم حالياً بإنشاء محطة لتحلية المياه بمدينة نويبع إلى جانب توسيع محطات المياه الموجودة بشرم الشيخ ودهب وطابا بالإضافة إلى إقامة مشروعات سكنية بمعظم مدن المحافظة الثانية لجذب المزيد من السكان وزيادة حركة المعمران بالمحافظة.. على أن يتم تغذية هذه المناطق من المياه عن طريق خط جديد يمتد من غرب نفق الشهيد أحمد حمدي باتجاه نخل وأعمد بجنوب سيناء.

مخططات عمرانية

ويقول حسين الجبالي رئيس هيئة التخطيط العمراني إنه تم الانتهاء أيضاً من عمل المخططات العمرانية كاملة لدن الطور وشرم الشيخ ورأس سدر ودهب ومن المنتظر أن يتم الانتهاء من المخططات العمرانية لتوزيع خلال الشهر الحالي وأبوردس وأبو زينة خلال العام القادم مؤكداً أن أحدث المخططات العمرانية التي تم اعتمادها لبلدية دهب التي تعتبر من أهم المراكز العمرانية المطلوب تنميتها نظراً لما تتمتع به من مزايا بيئية وطبيعية تجعلها أحد المقاصد السياحية المتميزة وأحد الاقطاب المهمة لجذب الاستثمارات الخاصة وبالتالي توفير المزيد من فرص العمل.

ويقول إبراهيم عبد الفتاح رئيس جهاز تنمية سيناء إن خطط التنمية في سيناء سواء في الشمال أو الجنوب تركز على أن تكون الأنشطة السياحية والاقتصادية في أي منطقة مكملة لتلك التي موجودة في مناطق أخرى وليست منافسة لها وذلك حتى يمكن فتح أسواق سياحية جديدة وجذب المزيد من الاستثمارات لمختلف الأنشطة الاقتصادية مشيراً إلى أن الأهداف الاقتصادية من تطوير منطقة الطور ورأس محمد تركز على دعم العلاقة التشابكية بين هذه المنطقة والمجتمعات العمرانية الموجودة بالفعل وتحقيق الاستغلال الاقتصادي الأمثل لكل منطقة والحفاظ على المنظومة الاقتصادية والاستثمارات الموجودة والاستفادة من جميع الموارد الاقتصادية والطبيعية والبيئية التي تميز كل منطقة لإجساد تنافس وتنوع في الأنشطة الاقتصادية.. مشيراً إلى أن الأنشطة التي سيتم إقامتها بالمنطقة تشمل وجود بحيرات صناعية

في مصر الآثار الاقتصادية

السياحة والإسكان

في مصر: الآثار الاقتصادية

م	عنوان المقال	كاتب المقال	المصدر	العدد	التاريخ	الصفحة
١	القطاع الخاص يتولى مسئولية تسويق السياحة	مصطفى علاء	للعالم اليوم	٢٧٩٥	٢٠٠٠/٤/٦	٧٢

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	مصطفى خلاف
الموضوع الفرعى :	فى مصر : الآثار الاقتصادية	رقم العدد :	٢٧٩٥
المصدر :	العالم اليوم	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٤/٦

بعد تشكيل المجلس الأعلى للسياحة

الاطلاع الخاص يتولى مسئولية تسويق السياحة المصرية

♦ د. ممدوح البلتاجى :

نناقش الآن آلية تنفيذ قرارات الرئيس مبارك

♦ د. حسن راتب :

السياحة فى مصر لا تحتاج لتشريعات وإنما لإصلاح إدارى وهيكلى

♦ عادل راضى :

مجالات سياحية جديدة للمنافسة عالميا

الموضوع الرئيسي :	السياحة والإسكان
الموضوع الفرعي :	في مصر : الآثار الاقتصادية
المصدر :	العالم اليوم
اسم كاتب المقال :	مصطفى خلاف
رقم العدد :	٢٧٩٥
تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٤/٦

□ تحقيق - مصطفى خلاف وحسام سليمان:

الرئيس مبارك على أن قرار المجلس الأعلى للسياحة سيضع مصر على خريطة السياحة العالمية. وأكدوا أن القطاع الخاص سيضطلع بمسؤولية كبيرة بحكم وجوده مقبل له بالجلس ..

والعالم اليوم، تناقش في هذا التحقيق الأليات المطلوب وضعها وتنفيذها لتفعيل دور المجلس في المرحلة المقبلة وكيفية إغتراق الأسواق الدولية خاصة مع دعوة رجال الأعمال والفيزاء لتأسيس شركة خاصة في مجال التسيير السياحي.

في البداية يؤكد الدكتور ممدوح البلتاجي وزير السياحة أن القرارات التي أصدرها الرئيس حسني مبارك تشكل عماداً مهماً بالنسبة لمستقبل السياحة المصرية ودليلاً أيضاً على أهمية السياحة كمحرك أساسي للتنمية الاقتصادية والاجتماعية ويأتي في مقدمة هذه القرارات إعادة تشكيل المجلس الأعلى للسياحة. وقد أكد الرئيس على ضرورة شكاك كل القرارات وأجهزة الدولة التي لها علاقة بهذا القطاع للعمل في إطار تكاملي للنهوض بحركة السياحة وزيادة معدلاتها.

ويوضح البلتاجي أن المجلس في المرحلة المقبلة سيركز على دفع حركة التنمية وتوفير فرص عمل للشباب وتشجيع حركة الاستثمار السياحي وذلك بالتعاون مع القطاع الخاص. مشيراً إلى أن قرار الرئيس مبارك يأتي في إطار وضع استراتيجية شاملة وخطة واضحة للسياحة المصرية وكذلك مناقشة واقعها ومشاكلها وحلها بهدف تحقيق أكبر قدر من النجاح خلال المرحلة المقبلة.

مشروعات محددة

ويوضح البلتاجي أن كل ما كان يطلبه القطاع السياحي حول الرئيس مبارك إلى قرارات فورية وبرامج ومشروعات محددة، ونحن الآن بصدد مناقشة آلية تنفيذ قرارات الرئيس وفي مقدمتها تشكيل المجلس الأعلى للسياحة. وقد تم تكليف مجموعات عمل من اتحاد الغرف السياحية لاعداد ورقة تتضمن جميع المشاكل والمقترحات المطلوبة للنهوض بالسياحة.

ويشير إلى أن الرئيس مبارك وافق على فتح المجال أمام الطيران الاجنبي المنتظم إلى جميع مطارات مصر بالمناطق السياحية دون خصم من حصته طبقاً للاتفاقيات الدولية بالإضافة إلى وجود توجيهات بضرورة الاهتمام بالطيران الداخلي وكذلك السماح للطيران الخاص بتنظيم رحلات منتظمة داخلية بين المناطق السياحية بحدود قيام كياتات قوية لشركات القطاع الخاص في مجال الطيران الخاص الداخلي.

ويؤكد أن تشكيل المجلس الأعلى للسياحة يتزامن مع موافقة الرئيس مبارك على إنشاء 3 مطارات جديدة وفي مطار سيوة الدولي لخدمة التوسع في الحركة السياحية في الساحل الشمالي وتنمية السياحة الصحراوية، والثاني مطار العين السخنة الذي سيتم إنشاؤه بنظام B.O.T. ومطار ثالث بمنطقة دهب وسوف يكون مطارا داخليا يضم حركة السياحة سيناء أو بين شرم الشيخ وطابا وتوقيع ويجري حالياً دراسة موقعه بحيث يكون بعيداً تماماً عن مخزات السيول.

سياحة بحرية

ويقول أن المجلس الأعلى للسياحة سوف يهتم بفتح مجالات جديدة ويجري حالياً اعداد دراسة حول حركة السياحة البحرية ووساحة الفيغوت وإمكانية جذبها إلى مصر وسوف يتم عرضها على الرئيس مبارك، مؤكداً أن الرئيس طلب اعداد دراسة مقارنة عن الأسعار في موانئ البحر المتوسط لأنه ثبت أن أسعار الموانئ المصرية غير جاذبة لهذه السياحة، مشيراً إلى أن خطة التنمية السياحية تستهدف زيادة الطاقة الفندقية بحلول عام 2005 إلى نحو 186 بطول غرفة مقارنة بنحو 93 ألف غرفة حالياً والاهتمام بقضية النقل الجوي والطيران.

اللامركزية

ومن جانبه يرحب الدكتور حسن راتب رئيس مجلس إدارة سما العروض للتنمية السياحية بقرار إعادة تشكيل المجلس الأعلى للسياحة مؤكداً أنه قرار يؤيد اللامركزية في أسلوب الإدارة بشكل عام حيث تم اسناد رئاسة المجلس إلى وزير السياحة بدلاً من رئيس الوزراء مشيراً إلى إيمانه بأن الإدارة الناجحة تقوم على اسناد اختصاصات كل وزارة إلى الوزير المختص وليس رئيس الوزراء على أن يقوم رئيس الحكومة بوضع السياسات العامة والإشراف على تنفيذها مؤكداً أن اسناد رئاسة لمجلس الأعلى للسياحة إلى وزير السياحة يتيح

نوعاً من حرية الحركة ويعزف مستوى الأداء ويضع الحلول العاجلة للمشكلات التي تعترض طريق التنمية السياحية.

ويقول: في تقديره أن السياحة في مصر تحتاج إلى تشريعات قانونية لتنظيم حركتها بقدر احتياجها إلى اصلاح اداري وهيكل لجميع المؤسسات والهيئات والجهات المعنية بالحركة السياحية مشيراً إلى أن الكيات تنفيذ القرارات الادارية مازالت متواضعة وغير متزامنة مع فكر القيادة السياسية.

ويضيف أن اول المطالب التي يجب أن يسعى لتحقيقها المجلس الأعلى للسياحة هي تيسير آليات التنفيذ والقضاء على البيروقراطية الادارية عن طريق رفع كفاءة العاملين بالسياحة وإعادة تأهيلهم للتلازم مع ثقافة تحرير التجارة في الخدمات مشيراً إلى أن مصر ليس لديها ميزات تنافسية في الكثير من المجالات باستثناء السياحة والقطاع الزراعي، مؤكداً اننا سوف نطاول فترات طويلة لاكتساب الخبرة وتحقيق منافسة ملموسة في هذا القطاع بعكس السياحة التي نملك فيها ميزات تنافسية غير مسبوقة يمكن أن توجد مع مصر بلداً سياحياً من الطراز الأول.

الموضوع الرئيسي : السياحة والسكان

اسم كاتب المقال : مصطفى خلاف

الموضوع الفرعي : في مصر : الآثار الاقتصادية

رقم العدد : ٢٧٩٥

المصدر : العالم اليوم

تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٤/٦

منتجات جديدة

ويشير الدكتور حسن راتب إلى أن مصر لتحصل على أي قدر يذكر من سياحة البحر المتوسط رغم توافر الامكانيات المائية والسياحية التي تؤهلها لاستقطاب قطاع عريض من هذه السياحة في حالة استغلال المجالات البكر التي لم تكتشف بعد في هذا المجال.

ويضيف نحن في حاجة إلى وضع برامج سياحية جديدة ومتطورة لأشغال منتجات جديدة في مجال سوق السياحة المصرية ويشرب مثالا على ذلك ملاعب الجولف مشيرا إلى أن مصر تفتقر إلى هذا النوع من السياحة حيث مطلوب إنشاء حوالي 15 ملعب جولف لوضع مصر على خريطة هذا النوع من السياحة مؤكدا ضرورة الاعتماد بالكم لا بالكيف مشيرا إلى أن الارتفاع السياحي يقاس بحجم الانفاق السياحية وليس بعدد أسياف وهم الأشغال الفندقية وعدد البنايات السياحية. مؤكدا على ضرورة اعادة رسم خريطة السياحة المصرية لأشغال منتجات سياحية جديدة وتنشيم سياحة المجتمعات الطبيعية.

ويطالب المجلس الأعلى للسياحة بضرورة التمسك بإنشاء شركة قطاع خاص للتسويق السياحي ووضع سياسة عامة للمنتج السياحي وإيجاد اناب للمساهة ووضع مواثيق شروط لممارسة عمل أسياسي. وأكد على ضرورة أن تقوم هذه الشركة على اكتشاف القطاع الخاص السياحي للإبتعاد عن روتين الأجهزة الحكومية ويشترط أن تقدم بشراء أسهم وخصص في شركات السياحة العالمية التي تتولى رسم السياسات السياحية على مستوى العالم مؤكدا أن شراء أسهم في هذه الشركات سوف يتيح للشركة المصرية التدخل والتأثير المباشر على سياسة توجيه السياحة على المستوى العالمي ومن ثم جذب مزيد من الأفواج السياحية إلى مصر.

ويضيف الدكتور حسن راتب بعدا آخر مهم وهو تعظيم دور المعاهد والكلديات السياحية لرافع

كفاءة العاملين في المجال أسياسي مشيرا إلى أن تسويق الخدمات السياحية يحتاج إلى كفاءة عالية في تقديم هذه الخدمات.

ويليه أخيرا إلى ضرورة دخول شركات الطيران الخاصة إلى مجال النقل الجوي كمنافس لشركة مصر للطيران بهدف تحقيق المنافسة الكاملة ورفع كفاءة خدمات النقل الجوي.

نقاط مهمة

ويؤكد الدكتور عادل راضي رئيس هيئة التنمية السياحية أن وجود للجلس الأعلى للسياحة بتشكيله الحالي سوف يكون له أثر كبير على تنشيط حركة السياحة بشكل عام وزيادة معدلاتها خلال الفترة القادمة خاصة في ظل توسيع دائرة مشاركة القطاع الخاص، على اعتبار أن نسبة كبيرة من المشروعات والأنشطة السياحية يتقدها المستثمرون ورجال الأعمال، مشيرا إلى عدد من النقاط المهمة التي يجب وضعها في الاعتبار أمام للجلس الأعلى للسياحة بتشكيله الجديد في مقدمتها التوجه نحو مجالات جديدة من السياحة بحيث يتم الإستفادة من الامكانيات الموجودة بمختلف مناطق مصر، فعلى سبيل المثال هناك السياحة العلاجية وكذلك الاعتماد بتطوير مستوى الخدمات السياحية، وإبضا تدريب الكوادر الموجودة سواء فيما يخص بالإدارة أو العمالة التي تؤثر بشكل واضح على درجة قبول المنتج وتردده على مصر.

ويؤكد أن مصر في السنوات الأخيرة استطاعت أن تعود بقوة إلى خريطة المنافسة السياحية، وذلك يعود بالاساس إلى أكثر من عامل يأتي في المقدمة حسالة الاستقرار والأمن التي تعيشها بالإضافة إلى التسهيلات التي تمنحها السياحة سواء للأنشطة السياحية الموجودة أو عند إقامة أنشطة جديدة وبلفت نظر رجال الأعمال والمستثمرين إلى ضرورة استغلال الامكانيات الموجودة بمصر والتوجه لاقامة أنشطة في هذا الخصوص بالمناطق الجديدة وفي مقدمتها توشكى، علاوة على المناطق الموجودة.

حملات تشييطية

ويشهد على اعية التوسع خلال الموسم العالي في تنظيم الحملات التشييطية من خلال المكاتب الموجودة بالفارج، بحيث تقدم صورة واضحة ومشجعة عن السياحة في مصر. مؤكدا أن للجلس الأعلى للسياحة بعد قرار رئيس الجمهورية أصبح يضم خبراء من جميع الجهات والهيئات التي لها علاقة بالسياحة، ومن هذا ستمكن كل الأطراف موجودة، وبالتالى سيسمخ ذلك بطرح ومناقشة جميع المعوقات والمشاكل التي تواجه النهوض بالسياحة وكذلك وضع الحلول المناسبة ويعنى ذلك أيضا أنه في نفس الوقت الذي سيتم فيه تحديد مشكلة ماسيكون هناك حل فوري لها لأن كل الأطراف موجودة سواء من الحكومة أو اصحاب الأعمال..

ويؤكد أنه من خلال المجلس الأعلى للسياحة سيكون أمامنا فرصة كبيرة لوضع خطة مستقبلية للنهوض بالسياحة في مصر مشيرا إلى أن هناك برادى إيجابية بدأت تظهر بوضوح خلال الفترة الماضية فعلى سبيل المثال هناك تدفق وخص

الموضوع الرئيسي :	السياحة والإسكان
الموضوع الفرعي :	في مصر : الآثار الاقتصادية
المصدر :	العالم اليوم
اسم كاتب المقال :	مصطفى خلاف
رقم العدد :	٢٧٩٥
تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٤/٦

أحياء المجلس

ومن جانبته رجب أحمد الخادم مدير عام اتحاد الغرف السياحية بالتشكيل الجديد للمجلس الأعلى للسياحة مؤكداً ان رئاسة وزير السياحة للمجلس تعهد لحياء المجلس من جديد مشيراً الى ان المجلس فر ظل أسناد رئاسته لرئيس الوزراء لم يجتمع طوال تاريخه وهو ما يعني ان المجلس كان مجرد تشكيل نظري.

ويضيف ان استئصال الرئيس مبارك لأممية المجلس الأعلى للسياحة والدور الفعال الذي يمكن ان يلعبه في رفع معدلات التنمية السياحية فقد تم أسناد رئاسته الى وزير السياحة وأصدر الرئيس توجيهاته بضرورة الاجتماع الدوري للمجلس لمناقشة السياسات المطروحة للالتزام بها لتنشيط الحركة السياحية واعتماد المخطط العام للمناطق السياحية الجديدة وإيضاً اقتراح التشريعات والنظم اللازمة لتنويع الأنشطة السياحية. وقال ان نجاح المجلس في تحقيق المستهدف منه يرتبط بالأساس في إمكانية اجتماعه من عدمه مشيراً الى ان تحديد مواعيد الاجتماعات ستكون في يد وزير السياحة والاتحادات والهيئات المعنية بالتنشيط السياحي وهو الأمر الذي يكفل وضع الحلول السريعة والمناسبة للمشكلات والصعاب التي تعترض نمو السياحة.

وأضاف ان التشكيل الجديد للمجلس الأعلى للسياحة تشكيل جيد ومتوازن ويضم جميع الهيئات والوزارات المعنية بالتنمية السياحية ورغم ذلك فانه من وجهة نظر الاتحاد العام للغرف السياحية كان يجب ان يتضمن في عضويته رئيس غرفة المنشآت السياحية ورئيس غرفة المصناعات والسلع السياحية باستثمار ان هاتين الغرفتين تقدمان منتجاً سياحياً له دور كبير في رواج الحركة

لرؤس الاموال سواء كانت مصرية او عربية واجنبية لاقامة مشروعات جديدة في مناطق تعتبر بركاً من المنظر السياحي وذلك في ظل السياسة التي تتبناها الحكومة من خلال توفير البنية الاساسية وحل المشاكل.. ويمكن ان نرى ذلك بوضوح في المشروعات التي يجري تنفيذها بمناطق مرسى علم وسدر وطابا الأمر الذي سينعكس في النهاية على زيادة العائد من وراء الأنشطة السياحية وبالتالي تحسين مستوى الدخل القومي.

ويضيف ان القطاع الخاص يقوم بدور مهم وأساسي في مجال السياحة، حيث ينفذ استثمارات تصل نسبتها في الوقت الحالي الى أكثر من 60% مشيراً الى ان القطاع الخاص أيضاً يشارك في مشروعات البنية بنسبة تصل الى 100%.

ويستطرد رئيس هيئة التنمية السياحية قائلاً: ان الدور المطلوب من المجلس الأعلى للسياحة في المرحلة المقبلة لا بد ان يكون من خلال التركيز على برامج جميع الخطوط السياحية الموجودة وتطويرها بحيث تكون قادرة على المنافسة دولياً والاستفادة من الامكانيات الهائلة التي تملكها مصر في هذا المجال. أيضاً التنسيق بين جميع الجهات وممثلي المستثمرين والغرف السياحية، مؤكداً ان جميع الشواهد الموجودة تبهرن على نجاح الموسم السياحي الحالي وكذلك المواسم المستقبلية.

السياحية بشكل عام واكد ان الدكتور منوح البلتاجي وزير السياحة متفهم لهذا الأمر وقد وعد بدعوة رئيسي الغرفتين بشكل غير رسمي لحضور اجتماعات المجلس الأعلى للسياحة.

مطالب

ومن مطالبه من المجلس الأعلى للسياحة قال احمد الخادم اننا نتوقع ان يقوم المجلس بالبعد من الهام الرئيسة خلال المرحلة القادمة يأتي على رأس اولوياتها التنسيق الجيد بين قطاع السياحة الرسمي المتمثل في وزارة السياحة والادارات السياحية لها وقطاع السياحة الخاص وبين الهيئات والمؤسسات، مشيراً الى ان كثيراً مايتعصب البعض عن القرارات التي يتم اتخاذها بالتنسيق بين قطاعات السياحة والهيئات في المحافظات السياحية ولكن عند التطبيق الفعلي لهذه القرارات يحدث التعارض في الاختصاصات التي تؤدي في معظم الاحيان الى عرقلة المسيرة. وأعرب عن ثقائه لقرار التشكيل الجديد للمجلس الأعلى للسياحة الذي يضم في عضويته عدداً من الزوار المعنيين بالتنمية السياحية وسوف تضم اجتماعات المجلس المحافظين المسؤولين عن المصافيات ذات الطبيعة السياحية للمساحة في احداث التنسيق اللازم بين المسؤولين وتلافى اي تعارض قد يحدث في الاختصاصات.

ويطالب مدير عام اتحاد الغرف السياحية للمجلس الأعلى للسياحة بضرورة العمل على استصدار السياسات السعوية لقطاعات السياحة المختلفة لتحديد أسعار دخول المشاهير والمصاحب الاثري والتحديد التام لأسعار المنتجات السياحية حتي يعرف السائح كل شيء عن الخدمة السياحية المقدمة له وقيمتها. ويؤكد ان عملية التشجيع الحالية مقروكة للحركة التنموية ومطلوب سرعة وضع سياسة موحدة لأسعار الخدمات السياحية.

وبالنسبة للتعميدات التشريعية المطروحة وضعتها على جدول اولويات المجلس الأعلى للسياحة قال احمد الخادم لا بد من تعديل المادة الاولى من قانون غرفة المصناعات والسلع السياحية بجعل عضوية الغرفة وجوبية للعاملين في هذا المجال واعتبار العضوية شرط اساسي لمزاولة هذا النشاط مشيراً الى ان هذا التعديل يتيح إمكانية محاسبة التجار الذين يحاولون استغلال السائحين وايضا يمكن رفع كفاءتهم عن طريق الاستفادة من الدورات التدريبية التي تنظها الغرفة ولك على ضرورة تعديل التشريعات المنظمة لتشكيل الاتحادات السياحية النوعية لتتفق الديمقراطية داخل هذه الاتحادات لتحقيق الصالح العام

الموضوع الرئيسي : السياحة والإسكان
الموضوع الفرعي : في مصر : الآثار الاقتصادية
المصدر : العالم اليوم
اسم كاتب المقال : مصطفى خلاف
رقم العدد : ٢٧٩٥
تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٤/٦

ويؤكد أن دخول شركات الطيران الخاصة إلى مجال النقل الجوي المنظم سيوجد منافسة جيدة بين المؤسسة الوطنية وهذه الشركات وهو الأمر الذي يؤدي حتى إلى تخفيض أسعار تذكرة الطيران في الرحلات الداخلية، مشيراً إلى أن ارتفاع تكاليف الانتقال الجوي يعتبر من المعوقات الرئيسية التي تعوق دون نمو حركة السياحة في مصر.

معدلات مرتفعة

ومن جانبه يرى فتح الله فوزي رئيس مجلس إدارة مينا للاستثمار السياحي والعقارى أن الفكرة القادمة بسوق السياحة بعد تشكيل هذا المجلس، مؤكداً أنه من المنتظر في ظل الخطط التي سيتم تنفيذها للنهوض بمستوى الخدمات السياحية أن يعمل عدد السائحين خلال هذا العام إلى نحو 4 ملايين سائح بعد أن حقق 3 ملايين سائح خلال موسم 99.

ويطالب بأن يقوم هذا المجلس وشكل لفسرى في تنفيذ خطة عاجلة مع مراعاة الاستفادة من الامكانيات الموجودة، وأن مصر أصبحت في الوقت الحالي تتنافس أكبر دول العالم في هذا المجال ومنها إسبانيا، أيضاً لابد من الاستثمار في إنشاء المزيد من الغرف الفندقية.. مؤكداً أن اهتمام المجلس بالتشجيع للنظم اللازمة للنهوض بالأنشطة السياحية وكذلك تحديد السياسات التي يمكن من خلالها النهوض بحركة السياحة سيكون له أكثر الأثر رفع معدلات التنمية السياحية، أيضاً سيترقب على اختصاص المجلس في التنسيق بين الوزارات المختلفة والإسراع بتنفيذ خطط التنمية السياحية.. بما يشجع قطاعي الانتعاش والخدمات للمشاركة في هذا الدور.

ويقترح فتح الله فوزي أن تقوم الحكومة من خلال هذا المجلس باتخاذ سياسة التدرج في تخصيص أراض من قبل هيئة التنمية السياحية لإقامة أنشطة في هذا الغرض، بمعنى أنه يراعى عامل المسافة بين مشروع وآخر حتى يكون هناك توزيع في هذه المشروعات وتغطي جميع المناطق.

انتقل

ولكن مدير عام اتحاد الغرف السياحية أن النقل الجوي يعتبر من أهم المشاكل التي تواجه نمو الحركة السياحية في مصر مشيراً إلى الدراسة التي قام بها اتحاد الغرف السياحية مؤخراً مستعيناً بأكثر بيوت الخبرة التابعة لمنظمة السياحة العالمية عن سبل تحرير القواعد المنظمة للطيران في مصر، وقال إن هذه الدراسة أكدت أنه لا يمكن الاعتماد على الطيران العارض والشارتر في بناء الحركة السياحية.. مشيراً إلى أن الطيران وعلى المستوى التشريعي يطالب الدكتور على عمر بضرورة تقليل القوانين المنظمة للعمل السياحي إلى أقل عدد ممكن فضلاً عن ضرورة تبسيط القوانين والأجراءات التنظيمية لها وتنقيتها من أي لبس أو تأويل وإتاحة الفرصة لامتياز الأعمال بأسرع وقت ممكن والعمل على تشجيع العاملين في المجال السياحي على تحقيق المصالح العام، مشيراً إلى أن 50٪ من نشاط ونمو الحركة السياحية متوقف على أحداث طرفة في مجال النقل الجوي.

العارض يعني طيران الصدفه وهو ما يعني أن تقوم الرحلة في حالة امتلاء الطائرة بالركاب أو لا تقوم وهو الأمر الذي يؤدي إلى عدم اعتماد السياح على مثل هذا الطيران، وأضاف أن الدراسة أكدت ضرورة الاعتماد على بناء الحركة السياحية على رحلات طيران منتظمة، وأكد أن الرئيس مبارك أصدر توجيهاته للسياح لرحلات الطيران الخاصة وعددها 19 شركة بالعمل داخل مصر في رحلات منتظمة وأضاف أن وضع الحلول المناسبة لشككة النقل الجوي يجب أن توضع على قمة أولويات المجلس الأعلى للسياحة، مشيراً إلى أن هذه الشككة في طريقها للانفراج بعد منح مؤسسة مصر للطيران مهلة 6 أشهر لتسويق أوضاعها لتقول المنافسة الكاملة مع الشركات الخاصة.

أجزاء المنعزلة

العمل السياحي في مصر يتم في جرد منعزلة بهذه الصلة بدأ الدكتور على عمر عبدالله عيد كلية السياحة حديث مؤكداً أن الدور الرئيسي للمجلس الأعلى للسياحة بعد تشكيله الجديد هو إيجاد صيغة مناسبة وعملية لتحقيق التنسيق والتناغم بين القطاعات والهيئات السياحية المختلفة ويطالب المجلس أيضاً أن يشمل التنسيق توفير الخدمات السياحية والسبل البنى المنتظم الذي يربط بين المناطق السياحية وغيرها من التجمعات السكنية والمطارات ونسبه إلى ضرورة العمل على رفع مستوى الكفاءة الفنية للعاملين في الفنادق والفناملين مع السائحين في جميع المجالات والمناطق السياحية مشيراً إلى أن رفع كفاءة التجمعات السياحية هي العامل الرئيسي في زيادة التدفق السياحي بشكل عام.

ويقول عيد كلية السياحة على المجلس الأعلى للسياحة ضرورة وضع برامج سياحية شاملة لخريطة السياحة على مستوى الجمهورية حتى لا يتم الضغط على مناطق سياحية دون غيرها وإيضاً العمل على تشجيع الشركات السياحية العاملة في المناطق السياحية التي لم تكتشف امكانياتها بعد.

الموضوع الرئيسي : السياحة والاسكان

الموضوع الفرعي : في مصر : الآثار الاقتصادية

المصدر : العالم اليوم

اسم كاتب المقال : مصطفى خلاف

رقم العدد : ٢٧٩٥

تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٤/٦

إحياء المجلس

ومن جانب رحب لعدد الحاد مدير عام اتحاد الغرف السياحية بالتشكيل الجديد للمجلس الأعلى للسياحة مؤكدا أن رئاسة وزير السياحة للمجلس تمييد لحياء المجلس من جديد مشيرا الى ان المجلس في ظل اسناد رئاسته لرئيس الوزراء لم يجتمع طوال تاريخه وهو ما يعني أن المجلس كان مجرد تشكيل نظري.

ويضيف أن استئجار الرئيس مبارك لأهمية للمجلس الأعلى للسياحة والدور الفعال الذي يمكن ان يلعبه في رفع معدلات التنمية السياحية فقد تم اسناد رئاسته الى وزير السياحة وأصدر الرئيس توجيهاته بضرورة الاجتماع الدوري للمجلس لمناقشة السياسات المطلوبة للقيام بها لتنشيط الحركة السياحية واعتماد الخطط العامة للمناطق السياحية الجديدة وايضا اقتراح التشريعات والنظم اللازمة للنهوض بالأنشطة السياحية. وقال ان نجاح المجلس في تحقيق المستهدف منه يرتبط بالاساس في امكانية اجتماعه من عدمه مشيرا الى ان تحديد مواعيد الاجتماعات ستكون في يد وزير السياحة والاتحادات والهيئات المعنية بالتنشيط السياحي وهو الامر الذي يكفل وضع الحلول السريعة والملائمة للمشكلات والصعاب التي تعترض نمو السياحة.

واضاف ان التشكيل الجديد للمجلس الأعلى للسياحة تشكيل جيد ومتوازن ويضم جميع الهيئات والوزارات المعنية بالتنمية السياحية ورغم ذلك فانه من وجهة نظر الاتحاد العام للغرف السياحية كان يجب ان يتضمن في عضويته رئيس غرفة المنشآت السياحية ورئيس غرفة العاديات والسلع السياحية باعتبار ان هاتين الغرفتين تقدمان منتجاتا سياحيا له دور كبير في رواج الحركة

لرؤس الاموال سواء كانت مصرية او عربية واجنبية لاقامة مشروعات جديدة في مناطق تعتبر بكارا من المنظور السياحي وذلك في ظل السياسة التي تنتهجها الحكومة من خلال توليد البنية الاساسية وحل للمشاكل. ويمكن ان نرى ذلك بوضوح في المشروعات التي يجري تنفيذها بمناطق مرسى علم وسدر وطابا الاسر الذي سيتمكن في النهاية على زيادة العائد من وراء الأنشطة السياحية وبالتالي تحسين مستوى الدخل القومي.

ويضيف ان القطاع الخاص يقوم بدور مهم و اساسي في مجال السياحة. حيث ينفذ استثمارات تصل نسبتها في الوقت الحالي الى اكثر من 60٪ مشيرا الى ان القطاع الخاص ايضا يشارك في مشروعات الهيئة بنسبة تصل الى 100٪.

ويستطرد رئيس هيئة التنمية السياحية قائلا: ان الدور المطلوب من المجلس الأعلى للسياحة في المرحلة المقبلة لابد ان يكون من خلال التركيز على مراجعة جميع الخطوط السياحية الموجودة المتنافسة دوليا والاستفادة من الامكانيات الهائلة التي تملكها مصر في هذا المجال. ايضا التنسيق بين جميع الجهات ومطلي المستثمرين والفرد السياحية. مؤكدا ان جميع الشواهد الموجودة تبرهن على نجاح الموسم السياحي الحالي وكذلك المواسم المستقبلية.

السياحية بشكل عام واكد ان الدكتور مدوح البلتاسجي وزير السياحة منهم لهذا الامر وقد وعد بدعوة رئيسي الغرفتين بشكل غير رسمي لحضور اجتماعات المجلس الاعلى للسياحة.

مطالب

ومن مطالبه من المجلس الاعلى للسياحة قال احمد الشاذلي اننا نتوقع ان يقوم المجلس بالعديد من الهام الرئيسي خلال المرحلة القادمة يأتي على رأس اولوياتها التنسيق الجيد بين قطاع السياحة الرسمي للتشغل في وزارة السياحة والادارات السياحية لها وقطاع السياحة الخاص وبين المحليات والمعاقفات. مشيرا الى ان كثيرا ما يتم الصمت عن القرارات التي يتم اتخاذها للتنسيق بين قطاعات السياحة والمحليات في المحافظات السياحية ولكن عند التطبيق لعل لهذه القرارات يحدث التضارب في الاختصاصات التي تؤدي في معظم الاحيان الى عرقلة المسيرة. وعرب المجلس الاعلى للسياحة الذي يضم في عضويته عددا من الوزراء المعنيين بالتمية السياحية وسوف تضم اجتماعات السمرية للقطاعات السياحية عن المحافظات ذات الطبيعة السياحية للسياحة في اعدادات التنسيق اللازم بين المسؤولين وتلاقي اى تضارب قد يحدث في الاختصاصات.

ويطالب مدير عام اتحاد الغرف السياحية المجلس الاعلى للسياحة بضروة العمل على استئجار السياسات السمرية للقطاعات السياحية المختلفة لتحديد اسعار دخول السياح والمعايير الاثرية والتحديد التام لاسعار المنتجات السياحية حتى يعرف السائح كل شئ عن الخدمة السياحية المقدمة له وقبيلتها. ويؤكد ان عملية التسعير الحالية متروكة للعزلة الشخصية ومطلوب سرعة وضع سياسة موحدة لاسعار الخدمات السياحية.

وبالنسبة للتعديلات التشريعية المطلوب وضعها على جدول اولويات المجلس الاعلى للسياحة قال احمد الشاذلي لاد من تعديل المادة الاولى من قانون غرفة العاديات والسلع السياحية بجعل عضوية الغرفة وجوبية للعاملين في هذا المجال واعتبار العضوية شرط اساسي لازالة هذا النشاط مشيرا الى ان هذا التعديل يتيح امكانية محاسبة التجار الذين يحاولون ابتزاز السائحين وايضا يمكن رفع كفاءتهم عن طريق الاستفادة من الدورات التدريبية التي تنظمها الغرفة واكد على ضرورة تعديل التشريعات المنظمة لتشكيل الاتحادات السياحية النوعية لتتبع الديمقراطية داخل هذه الاتحادات لتحقيق المصالح العام.

الموضوع الرئيسي : السياحة والاسكان

الموضوع الفرعي : في مصر : الآثار الاقتصادية

اسم كاتب المقال : مصطفى خلاف

رقم العدد : ٢٧٩٥

المصدر : العالم اليوم

تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٤/٦

النقل

واكد مدير عام اتحاد الغرف السياحية ان النقل الجوي يعتبر من اهم المشاكل التي تواجه نمو الحركة السياحية في مصر مشيرا الى الدراسة التي قام بها اتحاد الغرف السياحية مؤخرا مستعينا باكثر بيوت الخبرة التابعة لمنظمة السياحة العالمية عن سبل تحرير للقواعد المنظمة للطيران في مصر، وقال ان هذه الدراسة اكدت انه لا يمكن الاعتماد على الطيران العارض والشارتر في بناء الحركة السياحية.. مشيرا الى ان الطيران

وعلى المستوى التشريعي يطالب الدكتور على عمر بضرورة تعديل القوانين المنظمة للعمل السياحي الى اقل عدد ممكن فضلا عن ضرورة تبسيط القوانين والاجراءات التنفيذية لها وتنقيتها من أي ليس او تأويل واتاحة الفرصة لاتخاذ الاعمال بأسرع وقت ممكن والعمل على تشجيع العاملين في المجال السياحي على تحقيق الصالح العام، مشيرا الى ان 50٪ من نشاط ونمو لخدمات السياحة متوقف على مجال النقل الجوي.

العارض يعني طيران الصيغة وهو ما يعني ان تقوم الرحلة في حالة امتلاء الطائرة بالركاب او لا تقوم وهو الامر الذي يؤدي الى عدم اعتماد السياح على مثل هذا الطيران، واضاف ان الدراسة اكدت ضرورة الاعتماد على بناء الحركة السياحية على رحلات طيران منتظمة، واكد ان الرئيس مبارك اصدر توجيهاته للسياح لشركات الطيران الخاصة لعدد 19 شركة بالعمل داخل مصر وفي رحلات منتظمة واصناف ان وضع الحلول المناسبة لشبكة النقل الجوي يجب ان توضع على قمة اولويات المجلس الاعلى للسياحة، مشيرا الى ان هذه الشبكة في طريقها للانفراج بعد منح مؤسسة مصر للطيران ميلة 6 أشهر لتوفير اوضاعها لتقبل المنافسة الكاملة مع الشركات الخاصة.

اجزر المنعزلة

العمل السياحي في مصر يتم في جزر منعزلة بهذه الجملة بدأ الدكتور على عمر عبدالله مدير كلية السياحة حديثه مؤكدا ان الدور الرئيسي للمجلس الاعلى للسياحة بعد تشكيله الجديد هو ايجاد صيغة مناسبة وعملية لتحقيق التنسيق والتناغم بين القطاعات والهيئات السياحية المختلفة ويطالب المجلس ايضا ان يشمل التنسيق توفير الخدمات السياحية والنقل البري المنتظم الذي يربط بين المناطق السياحية وغيرها من التجمعات السكانية والطارات ونسبه الى ضرورة العمل على رفع مستوى الكفاءة الفنية للعاملين في الفنادق والتعاملين مع السياح في جميع المجالات والمناطق السياحية مشير الى ان رفع كفاءة التعامل مع السياح في العامل الرئيسي في زيادة التعلق السياحي بشكل عام، ويقول عمر كلية السياحة على المجلس الاعلى للسياحة ضرورة وضع برامج سياحية شاملة لخريطة السياحة على مستوى الجمهورية حتى لا يتم الضغط على مناطق سياحية دون غيرها وايضا العمل على تشجيع الشركات السياحية العاملة في المناطق السياحية التي لم تكتشف امكاناتها بعد.

ويؤكد ان دخول شركات الطيران الخاصة الى مجال النقل الجوي المنظم سيوجد منافسة جيدة بين المؤسسة الوطنية وهذه الشركات وهو الامر الذي يؤدي حتى الى تخفيض اسعار تذكرة الطيران في الرحلات المحلية، مشيرا الى ان ارتفاع تكاليف الانتقال الجوي يعتبر من العوائق الرئيسية التي تحول دون نمو حركة السياحة في مصر.

معدلات مر تفعلة

ومن جانبه يرى فتح الله فوزي رئيس مجلس ادارة مينا للاستثمار السياحي والعقاري ان الفترة القادمة سوف تشهد معدلات مرتفعة لحركة السياحة بعد تشكيل هذا المجلس، مؤكدا انه من المنتظر في ظل الخطط التي سيتم تنفيذها للنهوض بمستوى الخدمات السياحية ان يصل عدد السياح خلال هذا العام الى نحو 4 ملايين سائح بعد ان حقق 3 ملايين سائح خلال موسم 99.

ويطالب بان يقدم هذا المجلس ويشكل لفرق في تنفيذ خطة عاجلة مع مراعاة الاستفادة من الامكانيات الموجودة، وان مصر اصمحت في الوقت الحالي تتنافس اكبر دول العالم في هذا المجال ومنها اسبانيا، ايضا لا بد من الاستمرار في انشاء المزيد من الغرف الفندقية.. مؤكدا ان اختصاص المجلس باقتراح التشريعات والنظم اللازمة للنهوض بالانشطة السياحية وكذلك تحديد السياسات التي يمكن من خلالها النهوض بصناعة السياحة سيكون له اكثر الاثر رفع معدلات التنمية السياحية، ايضا سيترتب على اختصاص المجلس في التنسيق بين الوزارات المختصة والاسراع بتنفيذ خطط التنمية السياحية.. بما يشجع قطاعات الانتاج والخدمات للمشاركة في هذا الدور.

ويقترح فتح الله فوزي ان تقوم الحكومة من خلال هذا المجلس باتباع سياسة التدرج في تخصيص اراض من قبل هيئة التنمية السياحية لاقامة أنشطة في هذا الغرض، بمعنى انه يرغم عامل المساق بين مشروع وآخر حتى يكون هناك توزيع في هذه الشروعات وتغطي جميع المناطق.

الرهن العقارى

السياحة والإسكان

الرهن العقاري

م	عنوان المقال	كاتب المقال	المصدر	العدد	التاريخ	الصفحة
١	مشاكل الاستثمار العقاري	جيهان العتيبي	الاهرام الاقتصادى	١٦٦٩	٢٠٠٠/١/١٧	٧٩
٢	سوق الاستثمار العقارى صعود ام حبوط	جيهان العتيبي	الاهرام الاقتصادى	١٦٦٩	٢٠٠٠/١/١٧	٨٣
٣	قضية السكان وتطورها	صنيب بطرس	العالم اليوم	٢٧٤١	٢٠٠٠/١/٣٠	٨٧
٤	الرهن هل يفك عقدة سوق العقارات	الجملة	الاهرام الاقتصادى	١٦٢٩	٢٠٠٠/٣/٢٧	٨٩
٥	تخمة سكنية في سوق العقارات	مخالد حسن	العالم اليوم	٢٧٩١	٢٠٠٠/٤/٢	٩٣
٦	الرهن العقارى هل يحل أزمة الإسكان	عواطف سالم	العالم اليوم	٢٨٠٤	٢٠٠٠/٤/١٧	٩٦
٧	البنوك والتحديات وقانون الاقراض	محمد لطفى	العالم اليوم	٢٨٠٧	٢٠٠٠/٤/٢٠	١٠٠
٨	اتفاق ثلاثى لمنح القرض	الحريدة	العالم اليوم	٢٨٠٧	٢٠٠٠/٤/٢٠	١٠٤
٩	مؤسسات عالمية تؤسس شركات للاقراض	سعد هجرس	العالم اليوم	٢٨٠٨	٢٠٠٠/٤/٢٢	١١١
١٠	مؤسسات اجنبية تعرض ضخ اموال ضخمة	سعد هجرس	العالم اليوم	٢٨٠٩	٢٠٠٠/٤/٢٣	١١٧
١١	الرهن العقارى هو الحل	هنية فهمي	الاهرام	٤١٤٢٨	٢٠٠٠/٥/١٠	١٢٣
١٢	مشروع قانون الاقراض العقارى	الجريدة	الاهرام	٤١٤٣٢	٢٠٠٠/٥/١٤	١٢٦
١٣	هل يعود الانتعاش مع الرهن العقارى	عصام عوف	الانترنت	٤١٤٣٥	٢٠٠٠/٥/١٧	١٢٩
١٤	قصور في الإصلاح وخلل في الموازين	الجريدة	الاهرام	٤١٤٣٨	٢٠٠٠/٥/٢٠	١٣٠
١٥	فتح النار على قانون الاقراض العقارى	عالية الميخدي	الاهرام الاقتصادى	١٦٣٧	٢٠٠٠/٥/٢٢	١٣١
١٦	قانون للاحتمان العقارى (١)	عبدالرحمن عقل	الاهرام	٤١٤٤٩	٢٠٠٠/٥/٣١	١٣٩
١٧	قانون للاحتمان العقارى (٢)	عبدالرحمن عقل	الاهرام	٤١٤٥٠	٢٠٠٠/٦/١	١٤٠

الموضوع الرئيسي :	الساحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	جيهان العطفى
الموضوع الفرعى :	الرهن العقارى	رقم العدد :	١٦٦٩
المجلد :	مجلة الاهرام الاقتصادى	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/١/١٧

مشاكل الاستثمار العقارى .. هل تجد حلا

نارت بين رجال الأعمال والخبراء
أكدت أن السوق العقارى فى مصر
ليمة بالكثير من الأخطاء، ولا يزال
ضل لأنه لا يفسر رغم مايرتبط به من

مع مشاكل المجتمع وقضايا
ثقافية والاجتماعية .. حتى اعتبر
موازنة لكافة المشاكل التي

لمصرى كان من الضروري
حديثة للحل .. وهو ما قامت به
ب فى التنمية الاجتماعية

الاستثمار العقارى فى مصر،
ولقد ناقش الخبراء والمهتمون مع القطاع وتشريعاته وآلياته فى محاولة للوصول الى حلول
لورية تضمن الحركة فى الاتجاه السليم.

تركز الجدل حول غياب التخطيط وقضية التمويل ودور البنوك وشركات التأمين فى حل هذه
المشاكل.

على حين ذكرت معظم الحلول على قيام منظومة متكاملة للتمويل العقارى بشريعاتها
وقوانينها وادارتها وأنشاء هيئة سوق التمويل العقارى وتطبيق فكر جديد يعتمد على نظام البيع
الأجل .. والأهم من ذلك كله هو المحافظة على التوازن الاجتماعى باعتباره مظلة الاستثمار العقارى
فى مصر.

قطاع الإسكان ولكن فى كافة القضايا الاقتصادية الأخرى.

قضية التخطيط
وبى جلسة العمل الأولى والتي كانت جلسة حوارية عامة..
تمتد للمهندس صلاح حجاب رئيس لجنة التشييد من دور
المشاركة الشعبية فى حل مشكلة الإسكان مؤكدا أهمية تسريع
الادار وتصميمها فى هذا القطاع الحيوى حتى يكون المنتج
العقارى فى قدرة كافة شرائح فى المجتمع للمصرى، وقال أن
للتمر سيقاشر معوقات هذا النشاط وتشريعاته وآلياته
للوصول إلى حل يضمن الحركة الدافئة فى الاتجاه السليم فى
الاتجاه السليم. وتناول قضية التخطيط بالنسبة للاستثمار
العقارى الذى يمثل جزءا كبيرا من قطاع التشييد والذي يمثل
بنوعه ٤٠٪ من حجم الاستثمارات فى مصر .. مؤكدا أن
مصر مورت بمراميل غالية فى الغالب فيما يتعلق بالتخطيط مما
حسا الرئيس مبارك لحظالة الحكومة بعدم البدء فى أية
مشروعات إلا بإطار تخطيط تتواءم مع البرامج الزمنية
والاقتصادات طبقا لهذه البرامج حتى يمكن تنفيذها.

وقدما يتعلق بخطة الاستثمار العقارى قال أن أهم أجزائها
هو الإسكان لذا يجب أن تتيب الخلطة من مجموعة نماذلات
محددة:

١- قنى لبن: ٢ كيلد ٢٠٠ م٢ بنى ٢٠٠ من بنى ريشولى
الصينيات والتي تحدث حولها مزيد من النقاش.

٢- قنسية للتسازل الأول أروع له لايد أن تصرف الدولة من
بنى وما هى الشرائح الاقتصادية حتى يمكن أن تستجيب
لحظة للطلب المناسب فى المكان المناسب.

٣- أين بنى: فتؤكد صلاح حجاب أن هذا للتسازل هو
أحد العناصر الأساسية والحاكمة فى عملية الاستثمار العقارى
وهو الخاص بالأرض فلا يوجد فى مصر حصر للأرض
الصالحة للبناء، للرفة داخل المدن المصورة والحصر الوحيد هو
للتوافر داخل المدن الجديدة، وهو على مستوى التكيان الإدارى

استحوذت مشاكل الاستثمار العقارى على المناقشة
والمختصين فى قضايا الإسكان والادارة، وجال البنو،
قد تكون قوية البنيان لكنها، فى نفس الوقت، حشة التمه
الاستثمار العقارى، من وجهة نظر الكثيرين، هو الاستد
ر كود وموعات ومشكلات.

ومايزيد الأمر خطورة أن مشاكل الاستثمار العقارى تت
التنمية الاقتصادية والهياكل التشريعية كذلك مايتصل بالـ
البعض الوصول لحلول نهائية لتلك المشاكل لايم إلا من خلال
تواجه التنمية فى مصر.

وحتى يكون المنتج العقارى فى قدرة كافة الشرائح فى المد
التدخل ومناقشة كافة تلك المشاكل ومحاولة الوصول لآسار
جمعية رجال الأعمال عند ما نظمت مؤتمر دور الاستثمار العمد.

والاقتصادية، كما نظمت الجمعية العربية ندوة لتقييم تجربة الاستثمار العقارى فى مصر،
ولقد ناقش الخبراء والمهتمون مع القطاع وتشريعاته وآلياته فى محاولة للوصول الى حلول
لورية تضمن الحركة فى الاتجاه السليم.

تركز الجدل حول غياب التخطيط وقضية التمويل ودور البنوك وشركات التأمين فى حل هذه
المشاكل.

على حين ذكرت معظم الحلول على قيام منظومة متكاملة للتمويل العقارى بشريعاتها
وقوانينها وادارتها وأنشاء هيئة سوق التمويل العقارى وتطبيق فكر جديد يعتمد على نظام البيع
الأجل .. والأهم من ذلك كله هو المحافظة على التوازن الاجتماعى باعتباره مظلة الاستثمار العقارى
فى مصر.

فى البداية أوضح سعيد الطويل رئيس الجمعية أن لجنة
التشييد قامت على مدى ستة أشهر للامسية بتدريس للمشكلة
للوصول إلى أفضل صيغة لحل مشكلة الإسكان للتوسط
الأقل من للتوسط، مشيرا إلى أن الحل يتطلب تعبئة كافة
الجهد والتسيق فيما بينها والتي لا تكون مقصورة فقط على
مؤسسات الدولة التشريعية والتشيدية والقضائية ولكن تشمل
بالإضافة إلى ذلك مؤسسات القطاع الخاص والقطاع
للمصرى وقطاعات التأمين ومئات الإعلام المختلفة وأية جهود
أخرى مساعدا لتقديم الفكر الجديد سواء كان تطبيق نظام
البيع الأجل (Mortgag) أرى نظم أخرى تتفق
مع طيقتنا الاجتماعية والاقتصادية على أن تعتمد على تمويل
تأمين الوحدة السكنية وليس لتأمين، وقال أنه لحل مشكلة
الإسكان للمواطنين والشباب لايد أن نؤخذ للنقد الاقتصادى
ونتم قدارسها مفهوم العائد الاستثمارى وأيس مفهوم للتح
والجبرعات لذا إذا كان للهوم الأخير سهلا له البعد
الاجتماعى لتسريع إلا أن أثره سلبي محدود على الأند
القصير وسيسهل هة قيلة من للمستفيدين أما للهوم
الاقتصادى فسيزول له الأثر العميق فى المد بعيد وتستخدمه
مساحات كبيرة من قطاعات الشباب والمواطنين.

وأشار لأثر الطيف للفتح فترات حوار مستمر بين الحكومة
والقطاع الخاص فى معالجة كثير من القضايا ليس فقط فى

العدالة سلك الطريق إلى الأمام

م. محمد

الموضوع الرئيسي :	السياحة والإسكان
الموضوع الفرعي :	الزهن العقارى
المصدر :	مجلة الاحرام الاقتصادية
اسم كاتب المقال :	جيهان العطفي
رقم العدد :	١٦١٩
تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/١/١٧

كما ترى - ان بنوع استثماراته ويتحول الى الاستثمار الذى يحقق عائداً كبيراً وللتجارب الممارسة.

تغييرات عاجلة

أما عن دور البنوك العقارية فهاشأ الى أن هناك تغييرات عاجلة فيما يتعلق بدور البنوك ككل حيث انتهى عصر البنك الشخصى وظهرت البنوك الشاملة وهو النموذج الذى نراه حالياً في انتماج المصارف الأوروبية والأمريكية لتصبح بنوكاً استثمارية شاملة. وإضافاً أن البنك الأعلى بنوع انشطته حالياً وله حوالى (٢٢٠) شركة في مجالات مختلفة منها ٦ شركات في مجال الاستثمار العقارى و١٠ شركات في مجال التكنولوجيا للتقنية وشركات في مجال التطوير التكنولوجي. وقال أن تحديد نسبة التمويل العقارى من البنوك بـ ٢٢ نقطة من رأسمال البنك لن يكفى بل على البنك الأعلى مثلاً أن يقدم بتحويل استثمارات عقارية بأكثر من ٢٠٠ مليون جنيه حيث يبلغ رأسماله ١٠٠٠ مليون جنيه. وأضاف أن كل نظرية تقدر أن البنوك قسمية الأجل في مجال التمويل تعد نظرية غير سليمة وأيضاً رأى القائل بعدم تدخل البنوك في التمويل لتأمين أن عدم التمويل في العالم بغير ٦ أشهر. كما طالب بتبسيح عدد من الشركات المتخصصة في التجهيز العقارى.

الجانب التشريعى

وقال محمد ابراهيم صاحب مكتب استشارات الجانب التشريعى في صناعة الاستثمار العقارى قائلًا أن طرح للشركة دانسا على أساس عدم تفرار القدرة التشريعية لدى طائفة الوحدات العقارية يمثل أديون مابين:

الأول: أن عنصر الزمن عنصر حاكم فى الفروض والعلمب لإلتزامات كل عند من يرتضيه كل من البائع والمشتري.

الثاني: توفير الوحدة العقارية له أشكال مختلفة على رأسها البيع والإيجار فهل يصحح أن شن العقار لإيجار مشكلة لأول مسجوع أن ترفض أن تتكبد وليس الإيجار هو الصيغة التى يرتضيهها طالب الوحدة العقارية

علاوة على ذلك يجب أن تأخذ منظومة العقار في حساباتها انهم المشتري كيفية تشمين الوحدة لأن المشتري المحتمل قد يضيق أروامه أو أحداثات غير خطه مستقبل وسيلخذ في اعتباره إمكانية سداد الأساطيل تدل بعد، لذا فإن جهود المنظومة هو شركة التمويل العقارى والمقرضين فيها الائتلاء وتحديد الحجم وتحديد احتياجات السوق العقارية من الوحدات من حيث العدد والاراضيات والتكلفة والعائد بناء على دراسات معينة وذلك لإقتصر دورها كـ مديري، للاكتساب والفوائد إنما تغير وأسماعها في دورة سريعة نشطة.

ولأنهم أيضاً أن يكون الدين شخصاً واحداً لضمان حقوق الدائنين لأن للشركة مستطير بوضوح في حالة تعدد الدائنين لالة أو تقتصر الأمر على المشتري من ناحية وبشركة التمويل العقارى من ناحية لا تربط على الزهن العقارى مشكلة لأن شركة التمويل تستطيع فسخ العقد واستعادة السكة في حالة تخلف المشتري عن سداد الأساطيل دون حاجة لاستصدار حكم قضائى.

وأكد القائل على تلك المعايير التشريعية بقتصر محمد ابراهيم لظلال القانونين التالي:

(١) أن يصدر تشريع قانونى خاص بتمويل العقارى ينص فيه على شروط إمكانية على عمليات التمويل العقارى.

(٢) يعرف هذا التشريع التمويل العقارى كما يعرف المراتب للتجارة ويضبط فيه على أنه إيجار لأي شخص طبيعي أو اعتباري أن يزال عمليات التمويل العقارى أو أن يستعمل عبارة التمويل العقارى أو مرادفاً لها ما لم يكن مفيداً وسجل شركات التمويل العقارى.

(٣) أن تقتصر شروط القيد في سجل شركات التمويل العقارى عند أنشئ من رأس المال رأسمالاً جديداً للشركة وعملاتها ولإيجار قيد الشركة إلا بعد الحصول على ترخيص من مجلس إدارة البنك المركزى ويمكن أيضاً مقابل رسم معين.

(٤) أن يتضمن بالعقلاء بين المشترين وذر التمويل العقارى ينص على.

للمسعى بالتميز الفاعلة الكبرى... وبالط أن يكون الحصر في إطار مخطط عمراني معتمد وبالتالي يصبح كائنون مازم يحملها اشتراطات بنائية تتعكس على الوحدة وسعرها.

كذلك بالنسبة للأراضي المخططة والرفقة في الامتدادات العمرانية مطلوب تخطيطها أن تشكل هذه الأراضي الشكل المجتمعي المصري بشرائحه المختلفة، ولزوم أيضاً أن توسع معايير جديدة للتعامل مع هذه الأرض من ناحية السعر، ومن ناحية التماثل في إطار سياسة عامة للتعامل مع الأراضي الرفقة والمخططة وفقاً لدرجة الاستخدام لهذه الأرض مستقبلاً.

كيف لمدي إشراف الى ضرورة وضع خطة تأصيلية مع الدولة وإشراك الخاص لتطوير أساليب التشييد والتعامل مع مواد البناء على أن يتم تحديد دور كل جهة. أما ما بيني فأباً أفراد وشركات للتنمية ولزوم أن يكون لكل عنصر من هذه العناصر مقوماته وإدواته المالية والفنية والإدارية ويجب الأيضي إيجاد البناء. إنما لتلبية طلب على العقار.

بالنسبة للإدارة والصيانة اتفقت رئيس لجنة التشييد عدم وجود كيان قائم لإدارة وصيانة الأبنية العقارية للتركة داخل المجتمع المصري الآن ومستقبلاً والتي اعتبرها مسئولية الجميع. حكومة لإعداد وإشراك غير حكومية وتساؤل هل قانون اتحاد الشاغلين هو قسمة ما تملكه لبيد للثروة العقارية داخل مصر أم أننا سارنا في حافة في كيانات أخرى واختتم حديثه بأن ما يجب أن يشغلنا في الوقت الحالي تبنى خطة واضحة محددة الأبنية متكاملة للتشروعات لضمان تخطيطها في المستقبل في مدى زمني محدد وقطرة واعتادت ماية الأحدث في الاعتبار كل العددات للسائلة والمؤثرات التي تؤثر وتتأثر بها.

ووصف محمد السرنجارى وكيل أول وزارة الإسكان... في الكلمة التي ألقاها في نهاية من الأبنية العقارية في مصر بأنها قد تكون أول أنباء لكثرة هذه الشاغلين طية بالكثير من الأتالي. وأما ما يقال من صناعة العقار في مصر أنها أم انصاعات فهي تتحدى على ثلاثة أبعاد سبق للتعامل في مصر. وبالنسبة لتخصيص التخطيط في مصر قال أن للشركة تتبع من عدم الرغبة وهذا يرجع للمورث الفكرى للمصريين لبيد في هذا الفكر وأن التخطيط هو أحد العلوم الحديثة التي لا تتقبلها لحداتها... فالشركة ليست في أن تقوم فية لتخطيط العمراني يعمل مخططاً لبيد ما أنما في التعامل الصحيح مع هذه المخططات... فليبنا ٥٢ مدينة مخططة تخطيطاً تفصيلياً وأيسر هيكلية وبمعناها ثم في عام ٩٩ لذلك أن يتم تخطيط سليم إلا إذا كانت آية للضمان طية.

تشخيص قطاع الخدمات

وتحدث محمد عبد العزيز رئيس بنك الأعلى ورئيس اتحاد بنوك مصر عن الجانب التمويلي لنشاط الاستثمار العقارى مؤكداً أن زيادة الصادرات المصرية تعتمد في جزء كبير منها على تشييد قطاع الخدمات وميكنة المرافق والتشييد وإشراك المصالحات التي يعانى منها هذا القطاع فالأثر الإنسانى مقسم ما بين مخلفات غريبة وتعقيدات وإتهامات لخلال وعمر احترام للتعاقبات والتعقيدات سرياً وأكد أن حجم هذه ظروف لابد أن تنتج الانحصار قطاع الخاص... الاقتصاد الخلفى كبير جداً قدر بـ ٤٥ وقدره لخزون بـ ٥٠ في حين يقدر بـ ٦٠.

أما عن النشاط العقارى فقال أن نشاط متعدد الجوانب يوفر فرص عمل كثيرة ونموذجاً لتنامي في الأسواق وقال أننا نحيط العهد بالتمويل ككل وما حققه القطاع الخاص من نجاح في ١٥ عاماً يشرف به على قطاع خاص في العالم.

وطرح قضية التجهيز التمويلي الذى لم يستفد جيداً بسبب المنافسة للمصري ودعا لعمل شركات للتجهيز التمويلي على اعتبار أن الشروعات القائمة ليست كافية

وكذلك ما يسمى بالتجهيز التكميلي الذى يتيح لطالب الوحدة تملكها بعد ٢٠ سنة إيجار... وتمويل العقارات على أساس قيام طالب الشراء بتوفير تمويل ذاتي يصل الى ٢٠ ويقوم بإيجار تمويل ٨٠ من ضمن الشقة وتقسيمه على مدى طويلاً مع وضع ضمانات الكافية التي تضمن حقوق كافة الأطراف

واتفقت محمد عبد العزيز من يمارس المستثمر الصناعي عند قيامه بتحويل الاستثمار العقارى أو الصناعي وخاصة أن الاستثمار العقارى كثر استثماراً سياحياً وصناعة السياحة لها مستثمر مختلف ولابد أن قطاع السياحة في شرم الشيخ ينمو بسرعة كبيرة وهناك نماذج لبعض المستثمرين قاموا بتحويل استثماراتهم الى القطاع السياحى هناك... ومن حق المستثمر -

الموضوع الرئيسى :	السباحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	جيهان العطفى
الموضوع الفرعى :	الزهن العقارى	رقم العدد :	١٦٦٩
المصنوع :	مجلة الاحرام الاقتصادى	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/١/١٧

وهي الهيئة التي تهيئ وتنضبط لإيقاع سوق التمويل العقارى تطبيقاً وإشراقاً ورقابةً وإزاء، وإيكن أسسها، حيث سوق التمويل العقارى على غرار هيئة سوق المال التي تهيئ وتنضبط لإيقاع سوق المال في مصر تطبيقاً وإشراقاً ورقابةً وإزاء.

وتكون هيئة سوق التمويل العقارى من شركات ويونى للتمويل العقارى والشركات العاملة في مجال التنمية العقارية وأدوات التمويل العقارى.

ثانياً: البناء التشريعى والقواعد والأنظمة الحاكمة: طالب بقدرة قانونية فائقة لمعالجة سوق التمويل العقارى على:

١- تعريف شامل لأنشطة التمويل العقارى.

٢- تعريف للهيئة الهيئته والنظرة لقواعد وأحكام السوق (هيئة سوق التمويل العقارى) :

ويقرر تعيين مديرين مؤهلين رئيس مجلس إدارة شركة للمهندس للتأمين مجموعة من الحلول لتمويل السوق العقارى مشيراً إلى أن صناعة التأمين لها دور في الاسهام في حل مشاكل الاستثمار العقاري من خلال وثائق تأمينات الأشخاص التي يجب أن تلبيها طريقتها التنظيمية والاستثمار ويسبب لأن يصل حجم التراكمات والاحتياجات على مستوى صناعة التأمين في مصر إلى ١١ مليار جنيه ، ورغم ذلك لا يستثمر منها سوى ٢٠٧٪ أى حوالي ٢٢٧ مليون جنيه فقط تشكل

في غالبيتها مقارن لشركات التأمين وبقوتها.

ولكنه يحذر من الاستثمار المباشر في ائتمال شركات التأمين ويفضل أن يتركز دور الشركات على التمويل من خلال السندات.

يمكن أن تسهم شركة التأمين أيضاً من خلال ممارستها التأمين على الوجهة ضد المخاطر الخططة لضمان تسديد ثمنها عند تعرضها لأي خطر وفي حالة وفاة المالك تحل شركة التأمين محل.

من بين الأوجه التي يمكن أن تشارك بها شركات التأمين أيضاً أن يتم الاقتراض على وثائق التأمين التي عينها الأشخاص ببالغ مصادقة.

وقد أكد بركه أنه تكرر رئيس مجلس إدارة شركة التأمين بالتأمين بخصيص ١٠٠ مليون جنيه للاستثمار العقاري من إجمالي ٨٠٠ مليون استثماراً في قطاعات أخرى فإذا كانت استثمارات قطاع التأمين تبلغ ١٢ مليار جنيه

فيمكن أن تساهم ولكن من خلال سندات مضمونة أو شركات على غرار الرقابة على المخاطر لأن هيئة الرقابة على التأمين تمنع عمداً وثيقة التأمين إلى تجميعه لتجربة الاستثمار العقاري أكد فتح أنه لفرز نائب رئيس لجنة التشديد بجمعية رجال الأعمال أن التجربة صوما إيجابية ولكن إذا أردنا تعميم تجربة خمس سنوات ناهم الإيجابيات :

١- عرض منحصر، حيث أنخفض سعر للتر من ٢٠٠٠ جنيه إلى ١٢٠٠ جنيه.

٢- شركات كبيرة تعرض ما يفرض منافسة شديدة لارضاء الزبون حيث يهدف ذلك لجودة الاسماء والتسهيلات وشروط البيع والامرافات.

أما السلبيات:

■ دخول ٢٠٠ شركة السوق في أقل من خمس سنوات مما أدى لاحتفاء على العديد من الأقاليم والاختلاف في المعايير وأعطى انشغالاً بجهود غير عادى.

■ حجم التجار في فئة المشروعات لا يزيد عن ٢٠٪ من عدد هذه الشركات.

■ زعم أن مشكلة الاستثمار العقاري ليست هي الاسكان للمعجم فقط إنما الفئة الواسعة جداً فيها المشكلة أكثر وضوحاً ، لأن الفئة لدعوة يمكن أن تسهم بشدة حتى ٨٠٪.

■ أما الفئة الواسعة فهي مشكلة لأن القطاع لخامس لا يواكبها اهتمامه كذلك الحكومة إذ لا بد من إيفاد من جهة تمويل هذه الفئة.

■ والتنسيق لاحتياجات السوق العقاري في المرحلة الحالية قال:

■ إيفاد تخصيص اراضى للاستثمار العقاري على مسقوى الفلل والمتوسط.

■ أن تقسم وزارة الاسكان بمسح الأراضى التي تم تخصيصها إذا مرّت عليها خمس سنوات بدون تنمية.

■ تنفيذ المعمل من جانب وسائل الاعلام وجمعيات حماية المستهلك.

■ الاسواق في إسفار قانون التمويل العقارى.

سليات الاستثمار العقارى

وبالنسبة للتأثيرات السلبية والإيجابية لنشاط الاستثمار العقارى على قطاع التشييد للمبنى لشراء المهندس محمد محمود على حسن رئيس لجنة الاسكان بمجلس الشعب إلى أن أهم سليات الاستثمار العقارى أنه ليست لدينا دراسات عن موقف الاحتياجات الفعلية في الشرائح المختلفة. وبالنسبة للطلب يكون من ٤ شرائح :

١. قادر عليه قدي... وقادر المروى من أكثر من الطب.

ب. شريحة تستطيع دفع القسط إلى أدنى الرغبة وليس لديه وسيلة ج. غير قادرة رغم أنها مثقلة ومقنعة. د. طبقة محدمة وتوسع أرقام الوحدات السكنية للنفقة خلال ٩/٨٢ مدى

الانخفاض في عدد الوحدات وأدى العكس بدوره على قطاع المقاولات فقد بلغ إجمالي الوحدات السكنية للنفقة خلال الفترة الخمسية الأولى ٨٧/٨٢ (٨١٢.٣) ألف وحدة منها ٢٤.٧ ألف وحدة قطاع عام، ٧٧.٦ ألف وحدة قطاع خاص.

ارتفع في الفترة الخمسية الثانية ٩٢/٨٧ إلى (٩٥٠.٧) ألف وحدة منها ٥٢.٢ ألف وحدة قطاع عام ، ٩٠.٧ ألف وحدة قطاع عام، لم انخفضت في الفترة الخمسية الثالثة ٩٧/٩٢ حيث بلغ الإجمالي العام ٨٨٢ ألف وحدة منها ٣٢.٥ ألف وحدة قطاع عام ، ١٠٥.٥ ألف وحدة قطاع خاص. ثم

هبط بشدة إلى ١٠.٢ الاف وحدة عام ٩٨/٩٧ منها ٥ الاف وحدة قطاع عام ، ٩٨ ألف وحدة قطاع خاص . في حين يبلغ الإجمالي للفترة في عام ٩٩/٩٨ ١٢٥ ألف وحدة ، ١٦ ألف منها قطاع عام ، ١٣٩ ألف وحدة قطاع خاص. ويرى رئيس

لجنة الاسكان بمجلس الشعب أن الحل الأمثل هو هيئة سوق التمويل العقاري التي يمكن أن تسهم في حل المشكلة مع شركات التمويل العقاري.

٢. رؤية مستقبلية

١. حول تمويل الاستثمار العقاري وتحت عنوان « منظومة التمويل العقاري في مصر .. تصور لرؤية مستقبلية » عرض

د. عمرو حسن رئيس مجلس إدارة شركة فيجنيتي للاستشارات المالية لرئاسة شارك فيها سيد رز رئيس شركة الانايل لسوق العقارات ود. اميرة شلبي رئيسة مجلس إدارة شركة تسويق عقارى، توضح الدراسة أن الأطراف المعنية في

المنظومة الجديدة تشمل في ١: الجهات الحكومية. ٢: العملاء. كل من يبحث عن وحدة عقارية ولاتملك موارده المالية من التمويل عليها بالشروط المبررة. ٣: الشركات العاملة في

مجال التمويل العقاري: ٤: للممولين:

شركات التمويل العقاري. و البنوك العقارية. والبنوك التجارية وبالنسبة لتركزت للنظرة الجديدة:

أولاً: الأطار المؤسسية:

مطلوب: تحديد الجهة التي تشرف على هذا السوق ويكونه ومؤسساته وتنظمه وقواعده.

الموضوع الرئيسي :	المساحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	جيهان العطيقي
الموضوع الفرعي :	الرهن العقاري	رقم العدد :	١٦١٩
المصدر :	مجلة الأهرام الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/١/١٧

سوق الاستثمار العقاري .. صعود أم هبوط

يمثل الاستثمار العقاري قوة دافعة للاقتصاد القومي تنضج أموالها في السوق بصورة سريعة للغاية... يعتبر أسرع دورة اقتصادية يمكن أن تقوم بها الدولة إلا أن هذا النوع من الاستثمار يواجه مشاكل عديدة يأتي على رأسها تلبية الاحتياجات الفعلية للسوق وعدم وجود خطة قومية للاستثمار العقاري ولعل تدخل الدولة والتحكم الحكومي في هذا القطاع منذ أوائل الخمسينات هو السبب الرئيسي لحدوث أزمة واختناقات في مجال الاستثمار العقاري... وعند ما بدأ القطاع الخاص يغزو هذا النوع من الاستثمارات عالج الأزمة من جانب واحد وظلت أزمة محدود الدخل هي الأبرز ناقشت ندوة تقييم تجربة تمويل الاستثمار العقاري في مصر التي عقدتها الجمعية العربية للإدارة مؤخرًا تلك الأزمة وانعكاساتها.

السياسية والاقتصادية والاجتماعية والحلول المقترحة لحل أزمة الاسكان في مصر أوضح د. علي السلمي رئيس الجمعية أن تجربة الاستثمار العقاري قضية مهمة ولها انعكاساتها على الاقتصاد الوطني من المنظور الاجتماعي والسياسي وهناك مجموعة من الحقائق تضعها الجمعية العربية للإدارة تحت نظر د. عاطف عبيد رئيس مجلس الوزراء حيث توجد مشكلة في عدم توازن المطروح من المستويات المختلفة الهامشي والاقتصادي وسكان المقابر وصولاً إلى الاسكان الفاخر علاوة على أن السوق غير منظم وأسباب وأشكال عدم التنظيم معلومة والاختلاف في نمط استخدام المدن الجديدة لأن هذه المدن قامت على أساس وجود مقوم صناعي ينشأ حوله مجموعة من الاستخدامات المساعدة إنما تحولت تلك المدن إلى نمط الاسكان الفاخر.

الموضوع الرئيسي : اسم كاتب المقال : جيهان العطيبي
الموضوع الفرعي : الرهن العقاري
العدد : ١٦٦٩
تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/١/١٧

الموضوع الرئيسي : السياحة والاسكان
الموضوع الفرعي : الرهن العقاري
العدد : ١٦٦٩
تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/١/١٧

وهناك مشكلة أخرى هي المجتمعات الملتقة على سكانها ولايجوز للعلماء ان يدخلوها منها الساحل الشمالي.. كذلك المشكلة القائمة ومدينة الجوف..
وطلب بإعادة النظر في أنماط البناء وإنشاء المعيشة منها ويمكن للشركات العقارية ان تلعب دورا في صياغة بيت جديد.

أمرشادك

وركن على نجم رئيس مجلس إدارة بنك النشأ الدولي حيث حول رؤيته المستقبلية وإلى أين توجه وأصفا الأمر بأنه شأنه كصاحب هو موجود لدينا موجود في كل دول العالم.. ويجب ان نتابع كل دولة لمشكلة تبعا لظروفها لأن المشكلة اجتماعية أيضا.

في مصر المشكلة قديمة بالفعل لكن بعد الانفتاح وبخول القطاع الخاص بدور أكبر بدأ يكون للاستثمار العقاري دور أكبر مثل بقية الاستثمارات ونسبت استثمار الدولة نوعي الاستثمار للمتجعات في الساحل الشمالي وكذلك محدود الدخل بخلاف استثمار القطاع الخاص.

يدخل وجود خطة قوية للاستثمار العقاري قال في منظوري الشخصي.. لا توجد خطة قومية.. ولهذا الاستثمار وجهان أحدهما طريق والاخر بسبب مشاكل مطلوب حلها..

بالنسبة لوضع المشرك فهو يمثل قوة دافعة للاقتصاد الدولي لتجذب أموالا في السوق ويسرع ما يمكن ويؤثر على صناعات أخرى منها صناعة الأسمنت على سبيل المثال كذلك حديد التسليح والعمادات والأخشاب وتشغيل العمالة فهو يمثل دورة اقتصادية توصف بأنها أسرع دورة اقتصادية يمكن ان تقوم بها.

اما من مظاهر هذا الدور من الاستثمار إنه تم التوسع في مجالات بينها منها الإسكان الفاخر فلايجد إسكان محدود الدخل والركن.. والكلام له على نجم.. ان إسكان محدود الدخل ليس لخصائص الحكومة فقط إنما يمكن للقطاع الخاص ان يساهم في حل المشكلة.. وأهم مشكلة تواجدها الاستثمار العقاري هو تلجئة الاحتياج القليل للسوق.

وليمنا يتعلق بالبنوك العقارية وبورها أوضح ان لدينا بنكين عقاريين قطاع عام وبنك قطاع خاص (شبه قطاع خاص) وهم بنك التعمير والإسكان.. وقد تم دمج البنكين العقاريين المصري والمصري رغم أننا كنا نأمل ان يتم توسيع ملكتهما وإنشاء بنوك أخرى لأن البنوك العقارية تتسم بأن لديها وبنائهم وتفرص طويلة الأجل تحصل عليها من البنك المركزي أو الدولة أو بإصدار سندات طويلة الأجل لكي تستطيع تمويل المشاريع.

الحلول المقترحة

ولحل تلك المشكلة يمكن ان نلجأ بنائفة معمول بها في البلدان المتقدمة مثل إنجلترا مثلا كان موجود نظام البروجج وهو عبارة عن ثلاثة أطراف الراعي والمستثمر والشركة العقارية حيث تبدأ الشركة في اقتطاع جزء من مرتب الربح ١٠ - ١٥٪ بعد تصديق نوع المنزل وتصميمه حتى يحصل الخرج معين ويتم تسليم العقار وتضع الشركة شروطا لذلك ألا يقل عمره عن ١٨ عاما وأن يتم سداد القرض بالكامل قبل المفاضل وإذا نال من شركة لأخرى ينقل الملف ومعه الحد الأقصى لقيمة القرض وهو حوالي ٨٠٪ من قيمة الوحدة.. وألا يزيد القرض عن ضعف الراتب وأن يتم التقييم على الوحدة من جميع الاضطرار وأن يكون العقار في حالة جيدة يجمع مستنداته سليمة.. وهذا النظام معمول في الدول الأوروبية وأمريكا.. مع تغيرات طفيفة وإذا طبق هذا النظام ربما يحل المشاكل الموقعية

واستمر المزوف عن اسكان للتحاجين.. وتوضع أرقام الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء حجم المشكلة حيث يصل عدد عام لكل لمشكلة على ٢٩ سنة ولأيد ان تسمير بالتوازي الحاجة إلى تطوير المناطق العشوائية. ويرى صبور ان المشكلة ليست في الإسكان ككل إنما في إسكان محدود الدخل كذلك المستثمرين الذين يتجهون لمشروعات عقارية منهم المستثمر العقاري ومنهم العقار الذي اقتحم المجال دون فهم ديناميكية ومخاطر الموضوع مما يؤدي لحادث ارتباك.

الأنظر من ذلك ان بعض رجال الصناعة اتجهوا لهذا المجال دون خبرة مسبقة وهذه الفئات توجه كل استثماراتها للإسكان الفاخرة الذي لم يعد عليه أي طلب اليوم لعلنا كانت الطراد في البنوك منخفضة ونسبة التقييم مرتفعة كانت الشقة مخزنا للقيمة أما بعد ارتفاع العوائد وانخفاض التقييم أصبح لايجعل على الشقة إلا من يريد بها.

لذا مطلوب حل مشكلة الطيفات محدودة الدخل حيث امتدت الدولة سابقا بالطيفات المتوسطة وأملت الطيفات الفقيرة بحالها لواجه نفس الأزمة لأن الفاخر يخالف ضريبة غير محتاجه

ف. بان الحل الجديدة فانها تواجه مشكلة خطيرة فـ. خلقت هذه المدن في زمن سابق خططت لكي تكون للصناعة ومن المؤسف مايجد حاليا ت في حركة انتقال يومية من المدن الجديدة لمقا. سكانها فيذلك سيمسح محور ٢٦ ويؤثر مثل حل وسيزيد العبء على القاهرة والضواحي والكه. والجاري وهذا سيكون له آثار سيئة على القاهرة - هـ.

انعكاسات المشكلة

وتتاول محمد الفراحي الكاتب الصحفي بالفراهم للظهور الدولي للمشكلة وانعكاساتها السياسية والاقتصادية بالشرح والتحليل موضحاً ان التناقل يطر نفس حالها.. مل تدار القضية بعقلية بها منظور اقتصادي وسياسي واجتماعي أم ان اقتصاديات السوق وحافظ الربع اوصلا لهذه الحال

اما بالنسبة للملامح الانسانية لقضية الاستثمار العقاري وضعها أرقام الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء حيث بلغ عدد المباني في مصر ١٢٢ ألف مبنى سنة ٩٦ منها ٢٦٪ قطاع خاص والباقي حكومي وأشكال أخرى.

٩٦٦ ألف أي حوالي مليون شقة خالية تمثل ١٠٪ من مجموع الوحدات السكنية
١٤٪ من الاسكان مسمارات ١٤٪ بيت ريفي ٥.٥٪ فيلات ٥٪ أكشاك ومضيق وخيام والنسبة غير دقيقة

٣٠٪ من المباني ليس بها مياه صالحة للشرب، ١٥٪ لايجد بها
اجمالي الناتج المحلي في مصر ٩٩/٩٨ بلغ ٢٨٢ مليار جنيه خصص للتشييد والبناء، ١٦.٠ مليار جنيه بنسبة ٨٪ من الناتج

كما بلغت استثمارات الدولة ١٨ مليار جنيه منها ٤ مليار اسكان وتشبيد

أما عن أهم المشاكل في هذا القطاع أوضح المراسي إنه لايد من الوعي بأن المستعمل عن المظهر القسومي هو المجتمع وليس المستثمر ولأيد من معرفة نسبة الدخل المخصصة للحصول على شقة وما مدى ملائمة العروض مع المطلوب وهل للعروض يلبي احتياجات الراغب أم لا

الموضوع الرئيسي : الساحة والاسكان
الموضوع الفرعي : الزهن العقارى
المجلد : مجلة الاهرام الاقتصادية
اسم كاتب المقال : جيهان العطفي
رقم العدد : ١٦١٩
تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/١/١٧

الموضوع الرئيسي : الساحة والاسكان
الموضوع الفرعي : الزهن العقارى
المجلد : مجلة الاهرام الاقتصادية

ويكمل وتيسر شركة مينا للاستثمار أن الأوضاع تدور للتغلب لأن مصر تعيش نهضة في صناعة الاستثمار العقارى فلدنيا اليوم منافسة شديدة بين الشركات لكي تقدم منتجاً جيداً بمواصفات جيدة وسهولة كبيرة ما يوضح أن أهم الجوانب التي ينبغي التركيز عليها هو التسويق فمن إيجابيات كثيرة المحروض هو وجود سهيلات أما سلبياتها فتتمثل في صعوبة الاختيار لأن العميل في مصر كمسؤول يعتمد على إعلانات الصحف فقط ولا يتغير بشكل جيد.

وما يدل على الاعتناء هو الأنواع الجديدة مثل الاسكان التجارى والمراكز التجارية والاسكان الصناعى وفى أنواع مغايرة ولديها اليوم ٢٢ ألف شركة اجنبية تعمل في مصر فلهذا لا تفرم بتشييد اسكان ادارى جيد لهذه الشركات

وأضاف فتح الله فوزى أن منظومة الاستثمار العقارى

وأشار نجم لمخاطر قيام البنوك التجارية بتمويل الاستثمار العقارى لأن أموالها قصيرة الأجل وبالتالي لا يتواءم الاستثمار العقارى مع طبيعة عملها. وذلك حدث ما رأيناه العلم للمضى والحالى أيضا عندما توسعت بعض البنوك المركزية تحتل البنوك المركزية محضرا لا تتجاوز نسبة تمويل الاستثمار العقارى ٨% من اجمالي محفظة القروض وعن المحددات المطلوبة لتمويل الجهاز المصرفى لضمها في :-

- ألا يتم الخلط بين الاستثمار العقارى والسواحي
- تتوافر البنوك لفترة ممدودة عن تمويل للفيلا
- والتصور حتى يتواءم العروض مع الطوبى
- على البنوك أن توجه لاسكان للتوسط والاتصالي
- أن تولى البنوك لجهات متخصصة مهمة بتدبير الأرض والمباني لوجود تلاعب بها
- ضرورة التواضع بين أجل الموانى التي تستخدم في الاستثمار
- دراسة الأجهزة المصرفية الدولية
- دعم دور البنوك العقارية وزيادة فاعليتها في التمويل وزيادة رؤوس أموالها.
- إصدار سندات طويلة الأجل واستخدام مقومات سوق الاستثمار العقارى.
- توفير قاعدة بيانات طويلة عن وزارة الاسكان والبنوك العقارية وآية جهة من الجهات.

تاريخ الصناعة

يعود فتح الله فوزى تاريخ صناعة الاستثمار العقارى في مصر موضحاً إلى بدا عام ١٩٠٦ عندما أرادت شركة مليونيرين تطوير مساحة شرق القاهرة. ووجدت قوانين الدولة - فترة الستينيات والسبعينيات - القطاع الخاص أن يستثمر في هذه الصناعة. وشهدت فترة الثمانينات ذروة المشكلة العقارية رغم جهود الحكومة في تطوير البنية التحتية بإنشاء مدن جديدة : هـن القطاع الخاص بدأ وقتها في مجتمع واحد هو الساحل الشمالي. لأن خطة الدولة وقتها عمل إسكان مصرى وجذب الشريعة التي تقوم بالتصميم في الخارج. لذا يمكن تغير الخطة عن طريق توسيع مدينة الاسكندرية بعد زحامها ولا يقتصر الساحل على التصميم فقط.

وبدا من عام ٩٤ بدأت سياسة جديدة وفي إنشاء المدن الجديدة على أن تكون مكانا للعاملين في هذه المدن وتكون للأسكان الشمسى فقط بل خليط وسجتم متكامل. وبدأت تروج الحكومة لهذا النوع من الاسكان فانشأت ٤٤ مخططاً عمرانياً جديداً. واستقبلت حالياً تقييم تجربة القطاع الخاص (الاسكان الخاص) التي بدأت عام ٩٥ قبل ١٠ سنوات لأنه ما يكتمل ولم يتم تسليم سوى شوارع واحد فقط.

أما عن تجربة الأقدار فإذا انظرنا لأقدم مجتمع جديد وهو ٢٠ أكتوبر (٢٠ سنة) نجد أن تجربة الأقدار لها حجم جيد ولكن بدون شواطئ لأن ٨٠% من المباني شرقية في الأقطار والأركان لذا لابد أن تكون هناك قيود شديدة على هذه التجربة.

أما عن المشاكل في مستويات الاسكان الثلاثة يوضح فتح الله فوزى أن تكلفة المتر المربع في الاسكان الاقتصادي تبلغ ٥٠٠ ج. نظرياً وزارة الاسكان المقارنين بدون تكلفة مراكب أو أرض البناء تبلغ تكلفتها متكاملة بالنسبة للقطاع الخاص حوالي ٤٠ ألف للوحدة في حين تقدمها الدولة بـ ١٨ ألف للزرايين القطاع الخاص الذى يستطيع عمل ٢٢ ألف جنيه فرق دعم القطاع الذى يستطع عمل ٢٢ ألف جنيه فرق دعم القطاع الخاص خلق لينمو ومن أجل الريح. بالنسبة لاسكان الفاخر لا توجد مشكلة أما المشكلة الحقيقية في الاسكان المتوسط لا يوجد فجوة بين التكلفة وفترة البنية المتوسطة وهذا لى يتم حلها من خلال القانون التجارى لكي يتم التخلص من ضغط الفئة المتوسطة على الفئة الأقل التي تفسر للتقدم لاسكان منخفض التكاليف إلا أن ذلك يتطلب على الجانب الآخر - لا يقل دخل الفرد وزيته عن ٢٠٠٠ ج.

في مصر تتكون من بائع ومشتري وشركة وسماسر وأشار لدور جمعية رجال الأعمال المصريين (الجنة التشديد بها) حيث قامت بعمل دراسة لمدة ٦ شهور مقدمة لمكتب وزير الاقتصاد ومقدم لمخبر اجنبى للبدء في تطبيق منظومة الاستثمار العقارى.

المشكلة العقارية في مصر

ويوضح المفكر فتح الله فوزى أن أطراف المشكلة العقارية في مصر ثلاثة طائى الشراء وليس له القدرة على الشراء اللويز أو التوسط على صف قصيرة، شركات التنمية العقارية وفي غير قادرة على تصريف منتجاتها وتوفر السيولة لشراؤها. البنوك وفقد أنها في تزايد مستمر في حجم الدين للتمتع.

وبنى العمل لى إنشاء منظومة متكاملة لتمويل الزهن العقارى مشابه لنظام سوق التمويل العقارى في الولايات المتحدة مع مراعاة ظروف البيئة.

وقد توافرت ظروف الحل حالياً لوجود تحسين مستمر في أداء الاقتصاد المصرى أدى إلى تحسن وزيادة متوسط دخل الفرد وزيادة السياسات الليبرالية أدى إلى التخلص من عقد النظام الاشتراكي السائد بالمناشى ذلك سيادة مفهوم النظام الذى أدى إلى تشابه النم في جميع دول العالم.

بالنسبة لنظام الزهن العقارى في الولايات المتحدة يتكون من عدة عناصر:

- ١ - قدرة المقتري على السداد.
- ٢ - مقارنة قيمة الوحدة المشتراة بقيمة عند إيجاق
- ٣ - سوق العقار شرائه وإمكانية بيعه عند إيجاق

المشتري.

- ٤ - فراقف كافة المستندات لإتمام البيع والزهن العقارى للوحدة لحسلة الجهة المولة.

المحور الثاني ركائز النظام

- وجود مخدات طويلة الأجل. ● سوق أبلى محلى لتمويل الزهونات العقارية. ● أجهزة ومؤسست فرعية.
- للحد من المخاطر على المؤسسات القومية. ● إيجاق التوازن المالي في سوق التمويل العقارى. ● الاشراف على عملية إصدار سندات التمويل العقارى. ● السماح بخصم الدين على التمويل العقارى في سوق الدين

التأنيية. ● إيجاق الأدوات واللفترات لتعنية للمخدرات طويلة الأجل.

الموضوع الرئيسي : السياحة والإسكان

الموضوع الفرعي : الزمن العقاري

المصدر : مجلة الأهرام الاقتصادية

اسم كاتب المقال : جيهان العطفي
رقم العدد : ١٦١٩
تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/١/١٧

مناقشات

أجاب د. علي نجم على التساؤل الخاص على من تقع مسؤولية العشوائيات موضحاً أنها ليست في الشكل الأحدث إنما هي أحد الأشكال القائمة وفي مشكلة تعاملها الدولة وليس القطاع الخاص. ووجه فتح الله فوزي على احتمال حدوث أزمة في سوق الاستثمار قائلاً: ستحدث أزمة بعد عامين تضر الشركات النخيلة وتفيد الشركات الجادة، واستبعد أن يحدث في سوق العقار المصري ما حدث في شرق آسيا لأن نسبة الاستثمار العقاري وصلت لـ ٧٠٪ من حجم منطقة الترويج أما في مصر فقد حدث بـ ٨٪ فقط.

واستبعد أيضاً حدوث حرق للأسعار في هذا القطاع لأن الوحدات السكنية البيع فيها بيع آجل. أما من مسألة الزمن العقاري أجاب أنه حدثت مقابلة مع شيخ الأزهر وأكد أنه بالنسبة للمستثمر الذي يقتريش لبناء، عقار لم يبيعه فهذا غير حرام كذلك المشتري الذي يقتريش لشراء وحدة فهذا غير حرام أيضاً إلا أنه أباح للضرورات وليس الكماليات.

ورد على التساؤل الخاص بوجود كيانات لتنظيم السوق مؤكداً وجود مجعيتين وأحدة للتشبيد بجمعية رجال الأعمال إلا أنه أضاف أكثر الكيانات الجادة المختلفة هي لجنة التشبيد بجمعية رجال الأعمال.

وبالنسبة للعمليات في البورصة وأسعار الأسهم أوضح أن سعر السهم في السوق ليس مقاييساً لخسارة أو مكسب الشركة لأن الشهادة على السهم هي التي تعمل سعر السهم وليس نتيجة أعمال الشركة.

ولحل مشكلة الجماعات الخلقية ومنها الساحل الشمالي طالب رئيس شركة مينا للاستثمار العقاري بتوسيع مدينة الأكندرية وبناء مجمعات جديدة غرباً حيث وصل سعر الشتر في سمرة لـ ٩٠٠٠ بعد أن كان ٤٠٠٠ منذ سنوات.

وفي سؤال حول كيف تسد البنوك أموالها المستثمرة لدى شركات الاستثمار العقاري إذا لم تسوق وحداتها، أجاب: علي نجم إنه لابد من عمل بحصصات وفقاً لمقررات بآل أن أي تمويل يؤثر على سميولة أي بنك عقارى أو غير عقارى. وأكد أن الزمن العقاري لن يحل مشكلة الإسكان الفاجر ولكن سهل مشكلة التوسيع وما دون ذلك.

وفي تحقيق على السلمي على تلك المناقشات قال أخلاف مع المهندس فتح الله فوزي فيما يتعلق بمدينة الشيخ زايد ومدينة ٦ أكتوبر في أن نسبة عالية من هذه البائى مقلدة على أصحابها فالواقع أنها مقلدة فعلياً.. وبالأداء الشريط الضخم المبني على مساحة ٨ كم فضلاً على أن مدينة الشيخ زايد نفسها تعاني من نفس المشكلة وهي ركود الطلب والعرض يزيد وفيما يتعلق بالساحل الشمالي أكد على أهمية زيادة العمق العمراني ناحية الغرب وحذر من أن يأتي الإنهيار.. في الإسكان الفاجر.. من المشتريين أنفسهم وليس من الشركات. لا سيما أن ٧٠٪ فقط من الشركات في شركات جادة. وتنبأ لخطورة أن نعيش مشكلة توظيف مبانى مثل مشكلة شركات توظيف الأموال ونضطر لتدخل النائب العام.

وبخلاف، على السلمي مع علي نجم في مسألة الوجه الشرق للاستثمار العقاري وأنه يؤدي لإزدهار صناعات أخرى منها الاستثمار والدعوات لأنه إذا ركز العقار ركبت هذه الصناعات لأن معظم الدراسات كلها موجهة على أساس من غير كبير في قطاع التشبيد بشكل عام وهناك خلل في قطاعات أخرى يؤثر على هذا القطاع فنجد أن إنتاج الإسمنت من المصانع القديمة أقل تكلفة من المصانع الجديدة الأمر الذي يجعل اقتصاديات المشروع غير مدروسة ولختم حديثي بتأييد اللوح الخاص بديمية وجود بنك عقارى.. تقوم بشمول الاستثمار العقاري حتى لا تواجه مشكلة قومية.

المحور الرابع مصادر التمويل،

شركات التأمين - مبيعات التأمينات والمعاشات - صناديق إسكان البنوك - شركات التمويل العقاري - جمعيات الإخاء والاستثمار - مدى صناديق اللج والمساعدات والأوقاف - شركات التأمين الخاصة - إتحادات الائتمان التجاري - الأفراد.

المحور الخامس أدوات التمويل،

سندات الزمن العقاري - وثيقة الزمن العقاري - وثيقة انتقال الملكية

أما عن كيفية تحقيق المنظومة الجديدة فيؤكد أن ذلك يتم عن طريق إنشاء الكيانات التالية:

[١] إنشاء هيئة سوق التمويل العقاري وتختص بتحديد عمل كل مؤسسة وبسيط في السوق ووضع أنظمة الإشراف والرقابة وأساليب ضبط السوق ووضع القواعد الخاصة بأجالات التمويل العقاري وأساليب خصم وتداول الدين وتزويج سوق التداول لديون التمويل العقاري ومديها واليات تحديد سعر الفائدة.

[٢] إنشاء شركات التمويل العقاري وتختص بوضع آلية ونظم منح قروض لراغبي الشراء ودراسة مقديرتهم على سداد أقساط القرض وتحديد سوق الوحدة المطلوب شرائها وإمكانية بيعها في حالة إخفاق القترض ربيع قروض الزمن العقاري للمؤسسات الراغبة في الاستثمار طويل الأجل والمساعدة على تنشيط سوق تداول الدين العقاري وتكوين فيكل تلك الشركات من ٢٠٪ ذاتي من مستثمرين وشركات وبنوك مهتمة بالمجال، ٦٠٪ ميسوسات (شركات تأمين - هيئة التأمين والمعاشات - صناديق خاصة) ١٠٪ هيئة تعاونيات البناء وبك الاسكان والتمويل،

[٣] إنشاء مكاتب السمسرة العقارية ومهمتها تامل

الراغب في الشراء للوحدة ودراسة إمكاناته في الالتزام بسداد أقساطها وتحديد الوحدة المناسبة له وتقييم وتنشيم العقار المطلوب تمويل شرائه لشركات التمويل العقاري وإنهاء والاشراف على الإجراءات القانونية الخاصة بقل الملكية والزمن

الموضوع الرئيسي : السياحة والاسكان

الموضوع الفرعي : الرهن العقاري

المصدر : العالم اليوم

اسم كاتب المقال : صليب بطرس

رقم العدد : ٢٧٤١

تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/١/٣٠

يطرح رجال الاقتصاد سؤالاً محيراً يصلوا إلى القول الفصل فيه ، وهو: هل زيادة السكان نعمة أم نقمة ؟ ويعقد الإجابة على هذا التساؤل أن السياسات السكانية لا تقسم على الاعتبارات الاقتصادية وحدها

قضية السكان وتطورها على مدى الألفية الثالثة

الاشتهع بين الاقتصاديين أن توماس ملثس الاقتصادي البريطاني أول من عالج مشكلة زيادة السكان مضافة إلى زيادة المواد الغذائية بصفة خاصة.. ولتنتهي إلى نظريته المعروفة باسمه.. وتتلخص في أن عدد السكان يتزايد طبقاً لنموذج هندسي.. أما الإنتاج الزراعي بصفة عامة والمواد الغذائية بخامسة تتزايد على أساس متوالية حسابية.

ويرد التاريخ أن عالماً من علماء الانحسار ويدعى جريجوري كنغ نادى 1698ء أن عدد سكان العالم البالغ 650 مليون نسمة في ذلك الوقت سوف يتضاعف على مدة ستة قرون.

وفي أيام ملثس عمت موجة التشاؤم وانزابت حدة حتى أن اقتصادياً إيطاليا كتب سنة 1790 ينادي أن أحدا لا يجب أن يرى سكان العالم وقد لخصتوا نتيجة لعدم كفاية هواء للتنفس.. وأنهم حشروا كالسرددين في البراميل!

وفي رأي ملثس تأسيساً على نظريته فإن البشرية تواجه خيارين: أحدهما عدم الاكتراث بنتائج هذه الظاهرة بما ينتهي إليه من قيام الحروب بين الجماعات والتجمعات في سبيل السيطرة على المواد الغذائية وانتشار الأوبئة والمجاعات.. وكلها عناصر تمهد التوازن بين السكان والمواد الغذائية ليس من طريق زيادة الشائبة بل بقاء الزائد في عدد السكان.. ويطلق على هذا الخيار العوامل الانجابية.

أما الخيار الآخر فهو ما أطلق عليه ملثس الموانع الوراثية.. وأساس هذا الخيار تأخير سن الزواج مع ضبط النفس.. وكان ملثس ضعيف الإيمان بإقبال الناس على هذا النوع من الموانع ولكن ملثس ضرب المثل بنفسه عندما تأخر زواجه حتى الثامنة والثلاثين ولم ينجب سوى ثلاثة.

واثبتت الأيام خطأ ملثس عندما امتدت المدة التي تضاعف فيها السكان في القرنين التاليين لظهور بحثه إلى أربعين عاماً.. وعلى الجانب الآخر ارتفع إنتاج المواد الغذائية نتيجة الثورة الصناعية وتوسع رقعة الأرض الصالحة للزراعة نتيجة للبراعة الإنسانية.. وأدى الابتكار وتضافر العلم مع التكنولوجيا في دفع نتائج الثورة الصناعية قدماً إلى الأمام مما ترتب عليه زيادة إنتاج المواد الغذائية بمعدل أعلى مما توقعه ملثس حينما نادى بأن هذه الزيادة تتم على أساس متوالية حسابية.. وفي حياة ملثس ظهرت الدورة الزراعية واستنباط سلالات جديدة.. ومنذ الخمسينات والثورة الخضراء تسهم في ذلك الكيان بصنوب وافر.

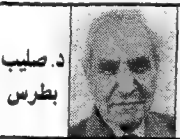
التحول الديموجرافي

ولم يكن في وسع ملثس للتنبؤ بما يطلق عليه في الوقت الراهن والتحول الديموجرافي.. ويقتضي بهذه

المعبرة تحول المجتمعات كلها أصبحت أكثر ثراء.. وبيد التحول ينقص معدلات الوفيات الذي يقضي بدوره إلى تأخير الانجاب السكاني.. ويضع هذه الظاهرة مبرر حاد في معدلات المواليد خلال فترات تقارب مداها حسب ظروف كل منطقة.. وباخذ هذا البهرق في التباطؤ ثم يتوقف.

ويشهد تاريخ البشرية أن الأسر تقبل على أن تنجب عدداً من الأطفال اكبر.. يموت منهم الكثير في طفولتهم.. وإذا ما حدث أن تحسنت الأحوال نتيجة لعدم اندلاع حروب خطيرة أو انحصرت الأوبئة أو للجاعات تعود زيادة المواليد وزيادة سنوات الحياة المرتقبة إلى الظهور فيترتب على ذلك زيادة السكان مرة أخرى.. وفي القرون الثلاثة الأولى من الألفية الثانية تضاعف عدد سكان أوروبا مرتين أي ثلاث.. وجاء ذلك في أعقاب نهضة اقتصادية مفاجئة نتيجة زيادة مساحة الأراضي القابلة للزراعة وتضاعف أعداد المدن.. وعلى الجانب الآخر انتشر وباء الطاعون وعم أوروبا سنة 1347.. ومع مطلع القرن الخامس فقدت هذه

القارة بسبب الطاعون حوالي ثلث سكانها أي 25 مليون نسمة. وفيما قبل الثورة الصناعية كان هناك تلازم بين ارتفاع أسعار السلع الذي جاء نتيجة لما أصاب محصوره من موجات نقصان.. وقرب على ذلك أيضاً نقصان عدد السكان بسبب زيادة الوفيات وإقبال الناس على الحد من عدد الأطفال.. حدث هذا في القرون: السادس والسابع والثامن عشر.. ومع حلول القرن التاسع عشر تقلصت في أوروبا فقط سنوات المجاعات.. وبقيت تهدد بلاد القارة الأفريقية.



د. صليب بطرس

الموضوع الرئيسى :	الساحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	صليب بطرس
الموضوع الفرعى :	الرهن العقارى	رقم العدد :	٢٧٤١
المصدر :	العالم اليوم	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/١/٣٠

فترة الانتقال

وفى منتصف القرن التاسع عشر بلغت أوروبا بداية مراحل التحول الديموقراطى.. ويرجع الفضل فى ذلك لعدة عوامل لابد من تردادها: هبوط معدلات الوفيات نتيجة للحروب والمجاعات والأوبئة.. وعدم كفاية المواد الغذائية على المستويات المحلية والارتفاع بمستوى التنظيم الاقتصادى بخاصة وسائل النقل.. وبالإضافة إلى ذلك يأتى ارتفاع مستوى الصحة العامة والرعاية الطبية والسيطرة على الأمراض المعدية كالكوليرا والجذري.. ومن شأن هذا كله تأكيداً لما تنبأ به ملتبس فيما يخص بمسيرة الزيادة السكانية.. وتضاعف عدد سكان أوروبا فى القرنين التاسع عشر والألفية الثانية حتى تجاوز 400 مليون نسمة.

وفى قارة آسيا التى تخلف فيها التحول الديموقراطى عن أوروبا زاد عدد السكان حتى بلغ 950 مليون نسمة بزيادة تقل عن 50٪ فى القرن التاسع عشر.. وتضاعف عدد سكان العالم حوالى عشرين مرة خلال الألفية الثانية «1001 - 2000» عندما قفز من 310 ملايين فى مطلع تلك الألفية ليصبح فى نهايتها دمجاً زاء أكثر من ستة مليارات.. وطبقاً لما يتوقعه الخبراء الديموقرافيون سيرتفع سكان العالم إلى تسعة مليارات نسمة سنة 2050 أى أن هذه الزيادة وحدها تبلغ 50٪ تقريباً فى غضون نصف قرن.

وشمة ظاهرة أخرى ملفتها أنه مع ثبات معدلات المواليد فى بعض بلاد أوروبا وانخفاضها فى البلاد الأخرى تغيرت التركيبة السكانية فى أوروبا فزادت فيها أعداد كبار السن وتقصت أعداد الشباب.. وقررت على ذلك أن عدد سكان أوروبا بلغ 730 مليون نسمة على مدى قرن بمعدل لم يتجاوز 80٪. وعلى الجانب الآخر تضاعف عدد سكان آسيا أربع مرات بحيث بلغ 3.6 مليار.. وتضاعف سكان أمريكا الشمالية بنفس المعدل وأسهمت الهجرة فيه بنصيب وافر.. أما أفريقيا فتضاعف عدد سكانها خمس مرات ونصف المرة فى حين أن سكان أمريكا الجنوبية ارتفعت أعداد سكانها سبع مرات. وترجع هذه التفاوتات إلى أسباب سبقت الإشارة إليها.. وبدأت منذ الخمسينات معدلات الوفيات فى الهبوط بخاصة فى البلاد الفقيرة وزادت سنوات العمر المتوقعة فى البلاد النامية بصورة قريبة من مثيلاتها فى أوروبا.

نعمة أم نقمة ؟

ويطرح رجال الاقتصاد سؤالاً محيراً لم يصلوا إلى القول الفصل فيه وهو: هل زيادة السكان نعمة أم نقمة؟ بمعنى هل هذه الزيادة تؤدي إلى ارتفاع معدلات النمو أم العكس ؟ وما يعقد الإجابة أن السياسات السكانية لا تقوم على الاعتبارات الاقتصادية وحدها.. وفى القرن التاسع عشر نقل من فريدريك الأكبر حاكم ولاية بروسيا إحدى الولايات الألمانية قوله إن ثروة أية دولة تتمثل فى عدد ما لديها من رجال.. وفى الوقت الراهن وبعد انقضاء قرنين جاء مرسى توج بردد: يجب أن تؤخذ زيادة سكان الصين على أنها عنصر إيجابى من ثروتها. ويعتقد بعض المحللين الديموقرافيين أن عدد السكان ليس وحده مقياس الثراء فالولايات المتحدة الأمريكية ويشكل عدد سكانها ما لا يزيد على 275 مليوناً تسير على مقدرات الـ 95٪ الباقية.. ولكن آثار وبمغف - بعض الديموقرافيين مؤرخاً للمشاكل المستعصية الناشئة عن ارتفاع عدد سنوات العمر المتوقعة مثل ارتفاع درجة حرارة الأرض وتلوث البيئة الذى يعم ويتقشر فى كل أنحاء العالم.

ولكن تبقى حقيقة ملفتها أنه لو افترضنا أن الناس اقتنوا بما نادى به ملتبس منذ ما يزيد على القرنين ولم تنجب كل أسرة ما يزيد على طفلين، لفان زخم الزيادة الكبيرة فى عدد سكان العالم منذ عام 1950 سوف يفضى إلى استمرار زيادة السكان لفقد كثيره قائمة على مستوى العالم.

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	الجله
الموضوع الفرعى :	الرهن العقارى	رقم العدد :	١٦٢٩
المصدر :	مجلة الاهرام الاقتصادى	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٣/٢٧

«الرهن»

هل يفك عقدة

سوق العقارات



مكتبة الأهرام للبحث العلمي

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	الجملة
الموضوع الفرعى :	الرهن العقارى	رقم العدد :	١٦٢٩
المصدر :	مجلة الاهرام الاقتصادى	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٣/٢٧

اوضح طمعت ابو سمدة رئيس مجلس ادارة بنك الاسكان والتميمير انه على الرغم من نجاح سياسة الدولة فى كسر المضاربة فى السوق العقارى الا ان هذا النجاح واكبه ركود فى السوق العقارى جاء وايداً لتعرض هذا السوق لتقلبات حادة.

وتال ابو سمدة ان السوق العقارى اصبح حالياً يجمع بين عديد من المتناقضات منها :

- وحدات سكنية تضر تسويقها لعدم وجود الالية .
- انعدام الثقة فى العلاقة القائمة بين مالكي فوحدات السكنية ومشتريها

فى تعقيب له قال طمعت ابو سمدة ان الأزمة تسببت نتيجة عدة اسباب منها عدم وجود خدمات فى المدن الجديدة لم تصل المستوى المطلوب علاوة على ذلك لانه فى اسكان الطبقة المتوسطة يكون عدد الراغبين اكبر بكثير مما تم بناؤه فاصبحت هناك سلعة منجورة ومشتري عاجز عن الشراء واصبحت للشركة كلفة حل للعائلة المصغرة ومشكلة السوق العقارى بصفة عامة

واوضح د.حاتم القرناشى مدير تجارة الاثر ان القطاع العقارى يعد أحد القطاعات ذات الارباب الخلفية مع العديد من الانتقبة ويواجه ذلك القطاع مشكلة خصخصة سواء من الافراد مثبتي العقارات او الجهات المتخصصة او البنوك الاخرى التي تدول لنشاء العقار يزيد من هذا وجود فجوة حقيقية بين العرض والطلب تتسأل فى فلتلش العرض والطلب

حقيقى شير مشير فى حين يرى المهندس على سالم رئيس شركة اسكان وتميمير ان المشكلة نشأت نتيجة اتجاه اغلب المشترين للوحدات السكنية خصوصاً فوق المتوسط او الفاخر للشراء بفرض الاستثمار وليس للحاجة مما ادى لزيادة عملية للسحب من البنوك ويصل هؤلاء المستثمرون ٧٠٪ من عملاء شركات الاستثمار بديل ان للشروعات التي لدى الشركات لايزيد حجم التشغيل فيها على ٢٠٪ ويالى الوحدات مغلق كمتخزن للقيمة.

وعندما حدثت الأزمة بدأت عملية إعادة البيع وبيعت الوحدة التي يصل ثمنها لـ ١٥٠ ألف جنيه منذ عامين بحوالي ٢٠ ألف جنيه لان إعادة البيع أدت لانخفاض الاسعار حتى اصبحنا نرى الاسعار تقل بـ ٤٠٪ من التكلفة الحالية للانشاء وهذه هي الأزمة الحقيقية التي تواجهها الشركات للعقارية بالإضافة لمشكلة اخرى وهي قانون الاجارات .

الاهم من قانون الرهن العقارى - كما يرى المهندس على سالم - انه يجب إلغاء مادة (٢) من القانون (٩) لسنة ٧٧ لانه بدون الغائها لن يتم الرهن العقارى حيث تنص انه مبدء فى حكم المستأجر فى تطبيق احكام هذا القانون مالك العقار المنزوعة ملكيته بالنسبة لاشغال المتارة وتحكم المادة بحصول مالك للعقار المنزوعة ملكيته فى حكم المستأجر.

وتتوالى المهندس فتح الله فوزى رئيس شركة استثمار

أخذت التناقضات التي شهدناها

وما زال السوق العقارى شكل طافقات

معطلة واحتياجات فعلية يمكن ان

تبعث الحيوية فيه غير انها لا تجد

التمويل المناسب لها وفى ذات الوقت

توجد وحدات سكنية تعثر تسويقها.

وحول مشاكل السوق العقارى

وما يتضمنه هذا السوق من متناقضات

مؤثرة عليه سلبيا، ومن اجل الوصول

الى اتسبب التصورات المستقبلية لبعث

الحيوية فى السوق العقارى ومواجهة

مخاوفه وما يعانيه من ركود خصصت

وزارة الاسكان وبنك الاسكان والتميمير

ندوة لمناقشة السوق العقارى.. الواقع

واحتتمالات المستقبل..

الموضوع الرئيسى : السياحة والاسكان
الموضوع الفرعى : الرهن العقارى
المصدر : مجلة الاهرام الاقتصادى

اسم كاتب المقال :
رقم العدد :
تاريخ الصدور :

الجلد ١٦٢٩

٢٠٠٠/٣/٢٧

عقارى اثار تجرية المجتمعات العمرانية الجديدة علي صناعة الاستثمار العقارى ومنها

● توفير وحدات سكنية بأسعار تقل ٥٠٪ عما يماثلها فى القاهرة والجيزة نتيجة توفير الاراضى بسعر ارخص.
● وجود تناقص بين الشركات الجادة لتقديم مواصلات وشبكات لتعميل ولم تكن موجودة من قبل
وتتأثر سلبيا ومنها

● تخصيص اراضى لـ ٣٠٠ شركة فى مدة قصيرة تقوم جميعها بالاعلان فى نفس الوقت اثر سلبيا علي العمل.

● سائل ٢٠٪ / ٢٥٪ من هذه الشركات هي التي تعمل بجدية وتتخذ مشروعاتها وهي نسبة قليلة قياسا بعمر التجربة (٥٤ سنوات) والباقي اكتفى بالاعلان

● وجود بيانات احصائية غير دقيقة عن قسم العرض والطلب.

● صدور قرارات تحجيم للتمويل من البنوك للمستثمرين الطويلين لهذه الصناعة

● يلتفت فتح الله فوري كحل لتلك المشكلات ان يتم سحب الاراضى من الشركات غير الجادة والتي مفسى عليها ٤٣ سنوات دون اى تنمية حقيقية.

● يلتفت ايضا تقنين تخصيص الاراضى للشركات الطويلة وسرعة اصدار قانون الرهن ونهية التشرية لتي تشجع المستثمرين والشركات

● رغم ان وزارة الاسكان حاولت تغطية جزء من المشكلة باتساع السكن المحدودى للدخل الذى يمكن من لجسار للمجتمعات العمرانية الا ان المهندس هشام طلعت يرى ان عجز الادوات المالية المتاحة لدى السوق كانت في المشكلة ويجب التفكير في أدوات مالية جديدة ويعد امكانية وجود سيلة كافية لدى البنوك وشركات التأمين لتوفيرها بل يجب

● الاجر ليرت التمويل العالمية والتي يهتم ان تتراعى منها مسألة تثبيت العملة الصعبة.

● يؤكد علي نجم رئيس بنك الفلندا الدولي ان الاستثمار العقاري لصي رسائل تحريك الركود. ورغم النشاط الاقتصادي بشكل عام حيث يبيع مصانع كثيرة جدا منها الاسمنت وحديد التسليح وكل الانشطة ذات الصلة محققا اسرع نمو اقتصادي

ويرجع عدم التقبال علي الركود الي انه مازالت في مصر الدخول متذبذبة وبأوقات الطويلة المتوسطة ومازالت عناصره كثيرة تحكم قدرتها علي الشراء والامتعاد بوجه اللغة العليا أو الدنيا في حين نجد اللغة المتوسطة لا يهتم بها احد وهي في حاجة ماسة لاسكان في متناول قوتها وهناك بعض الحلول يمكن سريها .. فقد ذكر من قبل اننا في حاجة الي مايقرب من ٢٠ مليار استثمار سنوي حتى يمكن حل مشكلة الاسكان فاذا تم حساب ما هو قائم حاليا نجد ان الجهلي التسهيلات المصرفية اكثر من ٢٠٠ مليار جنيه من ٢١٠ .. ٢٢٠ لذا احسبت ٥٠٪ لاستثمار العقارى سنغلي حوالي ١٠ مليارات

علي نجم:
البنوك العقارية اساس حل مشكلة الاسكان

علاء الأوسية:
الإجراءات غير كافية والحل إصدار السندات

رافت يوسف:
إلغاء مواد التفضيل علي العقار المرهون

سيد قصر:
تجديد منتجات السوق العقاري

جنيه .. ويمكن البنوك العقارية وشركات التأمين والاد تكمل الـ ١٠ مليارات الاخرى اذا كان هذا هو رد المشكلة علما بان للشركة ليست استثمار الاموال

شفاية المعلومات.

● طالب بزيادة رؤوس اموال البنوك العقارية لان المعروض وان تكوين الدولة الممول بسعر فائدة مدعوم للا المتوسط محدود المخل لان البنوك التجارية لن تستطيع اسعار فائدة مقبولة او منخفضة . ويرى رئيس بنك الـ مشروع قانون الرهن العقاري في حاجة لاعادة نظر ضو ما هو قائم في بعض البلاد

● وكذا مهندس شريف لطفي نائب رئيس هيئة المدن العمرانية ان وزارة الاسكان تقدم بتطبيق الضوابط

الشركات غير الجادة وان البيانات والاحصاءات ما بالوزارة ان يطلبها وتوضع ان نسبة الاسكان الفاخر لم ٤٠٪ وهناك تسمية لوزير الاسكان بالنسبة لتلك المشروع وانها الطعم الذي يرميه صاحب للمشروع لجذب الا لشروعه وشركات الاستثمار العقاري تملأ .. تماما

● الاستثمار في الاسكان المتوسط هو الرمح الحقيقي للش وليس الفاخر

عن الجزء الخاص بالخلل بين العرض والطلب عقب باقوت رئيس شركة بان سبب الركود في السوق ان للمع أكثر من الطلب القائم وأرجع نقص الطلب لعدم الأحت وعدم القدرة وعدم وجود التسهيلات ومنها الفوائد المدعة ويرى الركود في الاسكان الفاخر وفق المتوسط بان ..

الشركات ومنها الشركة التي يرأسها تعمل داخل الفا والاكثرية فقط ومازال حدة الأزمة على عملي إعادة ل حيث حدث بالفعل اقتراق للسوق نتيجة ذلك حتى ر

الاسي ان الشركة التي يترأسها وضعت مامش ربح ورغم ذلك لا تستطيع البيع ولديها سجنين ويحدث فيه بالاين من الجنيتهات ووحدات جاهزة بحوالي ٢٥٠ مل

جنيه

الموضوع الرئيسي :	السياحة والإسكان	اسم كاتب المقال :	المجلة
الموضوع الفرعي :	الرهن العقاري	رقم العدد :	١٦٢٩
المصدر :	مجلة الأهرام الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٣/٢٧

وعن الأدوات بالنسبة لقانون الرهن فيوضحها علاء الأسبسية من خلال إنشاء الشركات وإنشاء كيانات ضخمة للرهنات وشركات التأمين مع مراعاة أن التكلفة للمنخفضة تخلق الطلب الحقيقي بالإضافة لتطوير الفكر الاعلاني وإنشاء شركات متخصصة في التسويق خاصة بالنسبة للإسكان الفلخر الرخيصة العالية للاستثمار العقاري وكذلك السياحي ويشرح عادل عبدالباقى رئيس شركة عقارية عددا من الاتراحمات كحل لشكة الإسكان المعما.

- حل مشكلة ارتفاع سعر الأراضي في المدن الجديدة
- تخصيص الأراضي للشركات الجادة بالمجان أو بسعر رمزي يطلق عليه مئتما ويوصاهاصا محددة
- مساهمة شركات التأمين وزارة الأوقاف فلا تركز الوزارة على التملك فقط ونتيجة شركات التأمين موة أخرى لهذا الاستثمار
- أن يكون هناك دور للدولة والمليات في إقامة إسكان محدود التكاليف
- استقرار الدعم سواء لتحويل القتاوانيات أو تخصيص اعتمادات معينة.

وحول الآثار القانونية للأقراض والرهن العقاري قدم المستشار داف يوسف نائب رئيس مجلس الدولة ورئيس قسم التشريع ورقة تشمل بعض الأفكار الأساسية التي يجب أن يتضمنها المشروع حتى يحقق الغاية من صدوره وأهمها:

- أولا يجب أن يتضمن مشروع القانون الموضوع الغاء المادة السادسة من القانون ١٢٦ لسنة ١٩٨١
- ثانيا : يجب إلغاء ٥٧ مادة من قانون للرفاعات المدنية والتجارية خاصة بالقانون على العقار للرهن وبمعه بدأ من مادة (٥٠١) في مادة (٥٧) حيث أصبحت لتساير الظروف الاقتصادية القارعة وينتج من تطبيقها نتائج كثيرة اثناء التنفيذ.
- ثالثا : يجب أن يتضمن المشروع حق البنك المقرض في اللجوء للقضاء لتسجيل لغيره للشئو المقرض في حالة عدم وفاء المقرض أو أي ضمة منه عند حلول أجل كما يجب أن يتضمن المشروع أنه في حالة تضرر الشئو المقرض في السداد فإن البنك يسدد المئ منه مع رد ماسبق أن دفعه المقرض المقرض من اقتسام مخصصا منها مبلغ يعادل قيمة استحقاقه للوحدة السكنية خلال فترة اقامة بها.
- رابعا : لابد أن تنظم عملية قبول الراتع حتى لا يحدث ماحداث من شركات توفير الأموال ويبحث لائق رأسمال شركة الأقراض العقاري المصدر من ٢٠ مليون جنيه وأن تكون مدفوعة بالكامل .

خامسا : ينبغي إعادة النظر في المادة ٤٥ من قانون البنوك رقم ١٢٣ لسنة ١٩٥٧ للعمل بالقانون رقم ٩٧ لسنة ١٩٩٦ حتى يشمل البنوك في تشييد لسوق العقاري بما يستلزمه من قروض أو دوائ

ساسا : يحافظ على أموال الجهة المقرضة بتعين لشئوط تضمن المقرض مع من سجل محله في الوفاء بالاتراحمات التي يربطها عقد القرض وذلك بكن اقتصاف وجوبيا وليس جواريا حصيا نص عليه المشروع

سابعيا : لم يحدد المشروع (٩٦) كيفية قيد الرهن لذلك يرى تشار رأيت يوسف لفساة مادة جديدة نصها كالآتي

حظر على مكاتب الشفهر العقاري إجراء شفهر أي شاة أبان كيان نوعيا على العقار محل قيد الرهن ويقع أي تصرف مخالف لذلك

تلم : تضمنت المادة ٤١ من المشروع تحديد سعر الفائدة السنوي "الساير للأقراض وقت تقديم الطلب والأسلم أن يترك تحديد سعر الفائدة إلى لجنة إقرار عند القرض

تاسعا : وجد أن يتضمن المشروع قاعد ومعايير محددة لكيفية تقدير شئ العقار المراد رهنه حتى يكون مذا التقدير عادلا ومتم تحديد قيمة القرض على أساس ٣٩ ٢٩

يعرى مقضى الجوراسي ورئيس قسم العمارة بنيسة عين تسمى أن الأزمة بدأت بعدم وجود قاعدة بيانات واضحة من قبل الهيئة إذ لم يكن الفكر نفسه وانفسا وأن اصحاب المشروعات دم انفسهم من يطالبون بالأجهزة الرقابية وهو ما يؤكد أن السوق غير منضبط

وطالب سيد قمر رئيس شركة متخصصة في الاتجار العقاري بوجود تحديد لونية للتقنيات (سوق الأولية - سوق ثانوية) وأن يتجه المليون للسوق الحر في حين تهتم الدولة بـ ٢ فئات : سكان القابر ، العشوائيات ، والسكان المشتركة . والا يقتصر الأقراض العقاري على شركات الأقراض العقاري بل تكون هناك شركة للأقراض في كل محافظة وأن تختلف أسماها من محافظة لأخرى وتجمعها شركة واحدة مئة) ومبحث تكون العلاقة ثنائية بين الطرفين وشركة الأقراض أما ثلاثة أطراف فستنتج عنها مشاكل لأخصر لها

ويعتقد أسامة الهدي رئيس جمعية رجال الأعمال بالشروق أن ركود السوق العقاري مشكلة مرتبطة بالركود الاقتصادي العام في الدولة وأحدى المشاكل البارزة أنه لا يوجد فريق عمل في قطاع الاستثمار العقاري ذرع من وزارة الإسكان تؤدي خدمات كثيرة لكن تخصصها التكايل مع وزارات الصحة والواصلات والوزارات الأخرى ذات الصلة ويمكن كحل للأزمة أن تقوم الوزارة بسحب الشركات غير الجادة

وأكد هذا بشكل آخر محمد العربي وكيل أول وزارة الإسكان بقيام هيئة المصنعات العمرانية بسحب الشركات غير الجادة أما بالنسبة لغير الجادين ولايستطيعون تمويل لشروبو وينوا جزوا منه ، في هذه الحالة تعليمهم لهيئة جدره لعم أو اثنين أو ثلاثة

أما الشركات التي تقوم بعمل اعلانات وممية في الصحف فيمكن التصدي لها من خلال رابطة المستثمرين العقاريين حيث يمكن أن تنشئ مايسمى جمعية حماية المستهلك لعل من وجهة نظر علاء الأسبسية رئيس البنك العقاري المصري العربي في تمويل مناسب لأن الاحتياج للسكن موجودة على أن يكون حل للشكة من خلال نظام متكامل وليس جزئيا وطالما هناك سوق عقارات فلا بد أن تكون التشريعات والاعتمادات والقوانين الاقتصادية متكاملة توضع في إطار واحد

وتتركز مشاكل البنوك القارضة بمصر في .

- ضعف رؤوس الأموال نسبة إلى ما تزويه
- مازالت نسبة السندات لاتتعدى ٢٤٪ من حجم تداول الأوراق المالية رغم أنها التمويل المناسب للبنوك العقارية لتصل إلى الدولة للتمذة لـ ٨٠ ٪.

● الاجراءات التي تتخذ لإصدار السندات غير كافية فلماذا لا تدرس وتقرض على البنك المركزي ثم جمعية عامة ثم تدبر للبروصة ثم تطرح للاكتتاب في عدة أيام بدلا من أن تصل لشهور في ظل ازدياد السيولة ولأن اجراءات البنوك العقارية أيسر في قوتها على إصدار السندات

الموضوع الرئيسى : السياحة والاسكان

اسم كاتب المقال : خالد حسن

الموضوع الفرعى : الرهن العقارى

رقم العدد : ٢٧٩١

المصدر : العالم اليوم

تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٤/٢

بعد انحسار الطلب بشكل ملحوظ

« تخمة » سكنية فى

سوق العقارات

14 مليار جنيه تكلفة المرافق والبنية الأساسية كالمشروعات العقارية

تحقيق: خالد حسن

ورقاً لإحصائيات هيئة المجتمعات العمرانية المنشورة تلجأ اجمالى تكلفة أعمال البنية الأساسية بالمدن الجديدة حتى عام 2002 أكثر من 14 مليار جنيه بالإضافة إلى نحو 12 مليار جنيه تكلفة المشروعات السكنية المختلفة المقامة فى مدن 6 أكتوبر والتجمع الخامس والشرقية والميرون.

يؤكد خبراء المصالح فى مجال الاسكان أن تلك المدن السكنية الجديدة سيكون لها تأثير إيجابى قوى على حل جزء كبير من أزمة الاسكان المتفاقمة بمصر خاصة فى المدن المزدهرة إذ تعمل تلك المدن السكنية على تلبية احتياجات جميع انوار الطلب على الاسكان بمصر والذي يمكن تقسيمه إلى ثلاث شرائح الأولى نسبتها 10٪ للاسكان الفاخر والثانية 30٪ للاسكان فوق المتوسط وأخيراً نحو 60٪ للاسكان منخفض التكلفة «الاقتصادى».

وعلى حين تقوم أكثر من 80 شركة قطاع خاص بتلبية احتياجات الشريعتين الأولى والثانية تتولى الحكومة تلبية احتياجات الشريحة الثالثة سواء من خلال مشروع الإسئبل لاسكان محدودى الدخل والذي تراعه السيدة سوزان مبارك ويساهم فيه عدد كبير من رجال الأعمال والمستثمرين المصريين لبناء نحو 60 ألف وحدة سكنية بتكلفة اجمالية 2 مليار جنيه خلال السنوات الست القادمة أو من خلال مشروعات وزارة الاسكان مستمرة.

ويجانب مراعاة المدن السكنية الجديدة لجميع مستويات الطلب على الاسكان لخصر تتميز بكونها استثماراً مستقبلياً جيداً سواء لكل من المشتري للوحدات السكنية أو المستثمر إن مع تنامي عدد السكان يتزايد الطلب على الاسكان يختلف شرائحه وهو ما يمكن أن يؤدي لحدوث انفجار سكنى رهيب على جميع المستويات للدخل إذا لم تكن هناك وسيلة لتلبية هذا الطلب الكبير وهنا يسود دور المدن السكنية الجديدة فى إصفاة نوع من الانقراض النوعية لازمة الاسكان بمصر واستقطاب جزء كبير من الطلب على الاسكان بها الأمر الذى كان له تأثيره الكبير أيضاً على تخفيف الضغط الكلى على المدن المزدهرة بالسكان خاصة القاهرة والجيزة.

كذلك ووفقاً للقواعد التى وضعتها هيئة المجتمعات العمرانية بوزارة الاسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية سيتم سحب الأراضي المخصصة للشركات التى لم تبدأ حتى الآن فى تنفيذ مشروعاتها السكنية «مصر على ورق» علاوة على أن آليات السوق ستخرج هذه الشركات من السوق العقارى وهو ما سيسهم بالتأكيد بتحديد حجم العروض القليلة من المشروعات السكنية فى المدن الجديدة.

ونظراً لأهمية يبرز استثمارات العقارات كقطاع مختلف طامعات الاقتصاد المصرى وإيجاد مزيد من فرص العمل علاوة على دور المدن الجديدة فى الحد من تفاقم أزمة الإسكان كانت لنا هذه المجموعة من المقالات مع بعض المستثمرين

الموضوع الرئيسي : السياحة والاسكان
الموضوع الفرعي : الزحف العقاري
المصدر : العالم اليوم

اسم كاتب المقال : خالد حسن
رقم العدد : ٢٧٩١
تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٤/٢

والخبراء في هذا المجال للتدفع على أهم الشروط الواجب مراعاتها في إقامة المدن السكنية الجديدة وجعلها لاستقطاب السكان ولاءمة أسعار الوحدات السكنية وكيف يمكن للمستهلك الحكم بين الفئتين والثين في هذا المجال ودور الأجهزة الرقابية في التأكد من التزام الشركات للشفافية بالمراسمات الفنية المطلوبة.

خاتمة التركيز السكني

في البداية يؤكد المهندس الاستشاري عادل مختار رئيس مجلس إدارة مكتب مستشار للاستشارات الهندسية والمعمارية أن أهم مزايا المدن السكنية التي يتم تنفيذها في الوقت الحالي في شرق القاهرة «الشرق والبيدر» بالإضافة لمدنية 6 أكتوبر أنها تقع على أطراف العاصمة وقريبة منها فهي تساعد في تخفيف التركز السكني في العاصمة وتلبية جزء لا يستهان به من الطلب على الاسكان بمصر علاوة على كونها تتيح امكانيات عالية للسكن الربيع بعيداً عن الزحام والتلوث البيئي في المدن بها وتأتي انخفاض أسعار الوحدات السكنية في تلك المدن الجديدة بالمقارنة بغيرها من الوحدات في بعض الاحياء والقاهرة والجيزة.

وقال إن مستقبل الاسكان سيكون في المدن الجديدة إذا امتلأت أغلب العواصم بالسكان ولم تعد هناك اراض سكنية جديدة يمكن اضافتها وهو عكس ما نجده في المدن الجديدة من توافر مساحات كبيرة لاقامة مشروعات سكنية قادرة على استيعاب الطلب للزيادة على الاسكان خاصة في ظل حرص اغلب الشركات الجادة والمعاملة في مجال العقارات بالمدن الجديدة على توافر جميع الخدمات ووسائل الترفيه اللازمة لاجل تلك المدن اماكن جانبية للسكان وليست مجرد ابنية خرسانية خالية من السكان.

ومن جانب اشار المهندس طلع مصطفى وكيل لجنة الاسكان بمجلس الشعب ورئيس مجموعة طلعت مصطفى للاستثمار والتي تقوم بتنفيذ عدد من المشروعات السكنية ومنها مدينة الراجب وديار بالفعل في تسليم عدد من الوحدات السكنية ان المدن الجديدة توجد الآن نمطاً جديداً للحياة بمصر

يتوافق مع التطورات الحالية في المجتمع بمفهوم عامة حيث ان اختيار امكان اقامة مثل تلك المدن الجديدة يخضع للعديد من الدراسات التحليلية من مزاياها السكن علاوة على ارتباطها مع العاصمة إذ تقع على اطرافها الأمر الذي يشجع على اختيارها كمناطق سكنية.

ويتفق في ان التجمعات السكنية بالمدن الجديدة سيكون لها تأثيرها الايجابي على تلبية جزء كبير من السكن بمصر سواء في صورة وحدات سكنية وفيلات - شقق - أو أراض فضاء لمن يرغب في البناء.

وحول أهم المتطلبات الواجب مراعاتها في اقامة المدن الجديدة قال المهندس طلعت مصطفى ان توافر البنية الأساسية من مياه وكهرباء ومصرف صحي تعد من المرافق الأساسية اللازمة للمدن الجديدة وهو ما تقوم الدولة بتنفيذه أما بالنسبة لدور الشركات التي تدير بعض للمشروعات السكنية في المدن الجديدة فعليه توفير جميع الخدمات الأساسية للسكان من اماكن للتسوق «مراكز تجارية» والدراسة والعلاج مدارس لخطف مستويات التعليم، علاوة على اماكن للترفيه «سينما» - نوادي - وكلها عوامل جذب مهمة تساهم في جذب مستثمرين لفرصة كبيرة للاختيار بين الوحدات السكنية بتلك التجمعات الجديدة والسكن في العاصمة للمدينة.

وبالنسبة لارتفاع أسعار الوحدات السكنية بالتجمعات الجديدة اوضح وكيل لجنة الاسكان بمجلس الشعب ان البعض كان تلك المدن الجديدة تأثير ايجابي على انخفاض أسعار الوحدات السكنية في الاماكن المكتظة بالسكان والتي لا يتأثر بها غير وحدات سكنية محدودة علاوة على وجود أنظمة متعددة لتأمين ثمن الوحدات السكنية بالتقسيم وفقاً لامكانيات كل مشترى إذ يتزايد ذلك على حجم راس المال الموجود وقدرات الشركة وطوعاً وكرهاً في تقديم مجموعة من مخططات من خلال عرض أنظمة متطورة لتسلك الوحدات السكنية بدون قامة على فترة 7 سنوات وذلك بعد زيادة رأسمال الشركة إلى 150 مليون جنيه مشيراً إلى ان قانون الزحف العقاري الذي يناقش حالياً بمجلس الشعب سيساعد الأفراد التي تمتلك جزءاً من تكلفة

التحويل لشراء الوحدات السكنية.

ويتفق المهندس فتح الله فوزي رئيس مجلس إدارة مينا للاستثمار العقاري والساحلي على أهمية المدن السكنية الجديدة في الحد من ارتفاع أسعار الوحدات السكنية خاصة في الاسكان الجديدة مشيراً إلى ان أسعار المتر في أغلب تلك المدن يتراوح ما بين 1200 - 1300 جنيه وهو ما يقل بنسبة تقوى 100% عن أسعار الوحدات السكنية في الاماكن السكنية بالمهندسين ومصر الجديدة ومدينة نصر وهي الاسكان السكنية الملائمة للتجمعات السكنية الجديدة.

اوضح ان هناك نوعين من الاسكان بالتجمعات السكنية في المدن الجديدة الأول هو الاسكان منخفض التكلفة وهو ما تقوم به الحكومة على صورة وحدات سكنية أو اراضي فضاء تبيع للراغبين في بناؤها بأسعار منخفضة كاملة والآخر حيث يمثل هذا النوع من الاسكان نحو 80% من إجمالي الطلب على السكن بمصر والذراع الثاني هو الاسكان المتوسط والفاخر والثالث يستلزم نسبة 40% من إجمالي الطلب على الاسكان منها 30% للسكن المتوسط و10% للسكن الفاخر وهو ما تحاول شركات القطاع الخاص المعاملة في هذا المجال تلبية.

حجر على ورق

أكد المهندس فتح الله ان حجم الجروض في الوحدات السكنية في تلك التجمعات السكنية بالمدن الجديدة ليس بالشخامة التي يصورها البعض إذ أن هناك عدداً محدوداً جداً من الشركات الجادة هي التي قامت بتنفيذ مشروعاتها السكنية إلا ان الغالبية العظمى من الشركات الاخرى تعتمد فقط على الترويج لمشروعاتها من خلال الاعلانات «حجر على ورق» ولم تهم بتنفيذ أي شيء الأمر الذي يحبط انشباعاً خائفاً لدى المشتري بتزايد الجروض من الوحدات السكنية ويجهل بوجع قرار الشراء فيما بعد. وأضاف انه خلال السنوات القادمة ووفقاً لآليات السوق ستجرح تلك الشركات غير الجادة من السوق العقاري موضحاً ان سحب الأراضي المخصصة لهذه الشركات ليس هو الحل وإنما ان تترك هذه الشركات لقوى السوق والتي ستكسبها

الموضوع الرئيسي : السياحة والاسكان
الموضوع الفرعي : الزهن العقاري
المصدر : العالم اليوم
تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٤/٢
رقم العدد : ٢٧٩١
خالد حسن

الموضوع الرئيسي : السياحة والاسكان
الموضوع الفرعي : الزهن العقاري
المصدر : العالم اليوم
تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٤/٢
رقم العدد : ٢٧٩١
خالد حسن

15 مدينة جديدة

وطالب المهندس عبدالرحمن بدم البده في اقامة اى تجمعات جديدة إلا بعد الانتهاء من توصيل جميع المرافق والخدمات لما يوجد لدينا الآن من مدن جديدة تجاوز عددها نحو 15 مدينة حتى يمكن اكتساب مصافي لدى المستهلك ولا تتحول اغلب تلك المدن إلى اضمحاض خالية من الحياة والسكان وتؤدي لفسح استثمارات يمشك الملايين من الجنهيات، وأكد نادر شريف رئيس جمعية رجال الأعمال بين مصر والكونغرس ان المدن الجديدة التي اقيمت مؤخرا على اطراف محافظتي القاهرة والفيحة لمبت دورا هيا في التخلص من حدة الضغط على مختلف انواع السكن تلك الملاحظات نتيجة توافر عدد مناسب من الوحدات السكنية علاوة على بدمها من وسائل التلوث والزحام في المدن خاصة مع بداية دخول الخدمات الترفيهية والنوادي والقاعة المستشفيات بها وهي بلاشك وسائل جذب مهمة للسكان.

وعن مخاطبة المشروعات السكنية لثبات مسعدة الدخل أوضح ان ذلك التصور غير صحيح حيث ان هناك تنوعا في العروض من الوحدات السكنية بأسعار واقساط مناسبة لجميع المستويات المتوسطة الدخل وهو الدور الذي تقوم به شركات القطاع الخاص بوصفها شركات تبني على الراجح بالإضافة لترويج لشروعاتها علاوة على ان هناك بعض الشركات التي استطاعت وضع نظام للتسديد بالاقساط يبدأ من 360 جنهيا شهريا أما بالنسبة للطالب على الاسكان متفحص التكلفة فهو الدور الأساسي للحكومة وعلى رأسها مشروع السيد سوزان مبارك لاسكان مصدري الدخل والذي يسوف قدر 70 ألف وحدة سكنية على مدى السنوات الستة القادمة.

وتوقع نادر ان تتحول تلك التجمعات الجديدة إلى مناطق جذب ليس المستهلك المحلي فقط وإنما للمستهلك العربي والأجنبي الذي يبحث عن السكن المتميز.

شركة الاهلية لمستلزمات الفنادق ان المدن الجديدة أصبحت ضرورة ملحة في ظل تزايد السكان ومواجهة تزايد الطلب على السكن بصفة مستمرة إذ تعد إحدى أهم صور التوزيع السكني من المصاحم سواء كانت هذه المدن للسكن فقط كتجميع القطارية والشرقية والعبور أو مدن صناعية كالعاشور وة اكشوير أو زراعية مثل المدن الجارية انشائها حاليا بشروع جنوب الوادي «توشكة» ولافك انها تمبر كلها حركة لتوزيع لكرى وإعادة رسم التركز السكاني بمصر.

وأضاف ان مدى نجاح تلك المدن في اداء مهمتها تتوقف على مدى تلبيةها لجميع احتياجات السوق المحلي وتوافر عدة عناصر لافتتاح المستهلك بترك العاصمة بما تتضمنه من مشاكل ولجوء السكن الهادئ تلك التجمعات السكنية وذلك من خلال اعاد الدراسات الجيوبولوجية اللازمة للتأكد من ملائمة ظروف البناء بالأضفالة لدراسات الانثروبولوجي لتحقيق نوع من التجانس بين قاطني تلك التجمعات السكنية الجديدة.

وتقدمها مصافيها أمام المستهلك.

وعن نوعيات المدن الجديدة قال معتز رسال رئيس مجلس إدارة «مجموعة رسال» للنقعة لعدد من المشروعات السكنية بمدينة القطامية ان هناك نوعين الأول نوع قريب من العاصمة ويقع على اطرافها وهذا النوع من التجمعات السكنية سرعان ما يكون مناطق جذب سكانية كبيرة لعدد كبير من طالبي الاسكان مثل الرحاب ونديم لاند والأشجار أما النوع الثاني من التجمعات السكنية وهو البعيد من العاصمة وخارج التكتل السكاني مثل مدينة العاشر من رمضان والسادات وهي تحتاج بالفعل لعدد من المطالب أهمها توافر وسائل مناسبة للمواصلات علاوة على البنية الأساسية والخدمات بجميع صورها جانب توفير فرصة عمل مناسبة لمن يرغب في السكن بثل المدن.

وحول جدوى الاستثمارات العقارية بثل التجمعات السكنية بالمدين الجديدة أكد رسال ان طبيعة رأس المال جيان ومن ثم إذا كان هناك احتمالات بفسار هذه المشروعات ان يقدم اصحابها عليها كما ان الفئوك ان تستطلع تقديم التمويل اللازم لتلك المشروعات وذلك فإن الاستثمار العقاري وبناء وحدات سكنية وفيلات تتناسب مع جميع مستويات الطلب على الاسكان في مصر بالمدن الجديدة سيكون نوع استثمار المستقبل إذ لم تعد ثقافة شراء الأراضي وتصميمها لمدة زمنية فرصة استثمارية جيدة كما كانت من قبل في ظل تزايد المصروف من الأراضي بمختلف المدن الجديدة وضرورة البناء خلال فسترة 3 سنوات من تاريخ تخصيص الأرض للمشترى.

وأضاف ان لقب المشترين الآن يفسلون شراء وحدات سكنية ثمانية وفيلات - شقق - خاصة في التجمعات السكنية الجديدة كاحدى صور الاستثمار نظر للتسهيلات التي تقدمها الشركات العقارية للمشترين من أنظمة تسقيط مختلفة ومساكنات سكنية متنوعة ووضح رسال ان تذبذب وعدم استقرار أسعار الأراضي في الوقت الحالي غير مشجع لراغبي الاستثمار في الأراضي إلا ان تلك المرحلة مؤقتة وستنتهي خلال السنوات الخمس القادمة. ومن جانب آخر أشار المهندس أحمد عبدالرحمن رئيس مجلس إدارة

الموضوع الرئيسي : السياحة والإسكان
الموضوع الفرعي : الرهن العقاري
المصدر : العالم اليوم

اسم كاتب المقال : عواطف سالم
رقم العدد : ٢٨٠٤
تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٤/١٧

الحوار ما زال
مستمر الإجابة
عن هذا السؤال

الرهن العقاري

هل يحل أزمة الإسكان؟

■ عواطف سالم ■

خرج مشروع قانون الإقراض العقاري إلى النور في إطار محاولة متكاملة لمواجهة أزمة الإسكان التي استفحلت في السوق المصري بين عدد كبير من الوحدات السكنية المعروضة للبيع وعدد كبير من راضبي الشراء لا يقدرون على شرائها!

السؤال هنا: هل يستطيع المشروع الجديد أن يحل أزمة الإسكان بصورة الرامنة؟ وهل يعالج الاختلالات الموجودة في عناصر الأزمة أم أنه فقط مجرد قانون لتنظيم الإقراض العقاري؟
نحاول الإجابة عن هذه التساؤلات في هذا التحقيق...

الشروع يبيع أشياء تحظرها قوانين أخرى

علاء بسيوني:

يتسبب في أزمة كبيرة استثماري العقارات

عمر غريب:

الموضوع الرئيسي : السياحة والإسكان

اسم كاتب المقال : عواطف سالم

الموضوع الفرعي : الرهن العقاري

رقم العدد : ٢٨٠٤

المصدر : العالم اليوم

تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٤/١٧

كما يجب أن تساهم البنوك الأربعة الكبار للقطاع العام والتي يمثل رأسمالها إلى أكثر من 120 مليار جنيه في وضع نسبة للرهن العقاري مما يساعد على حل أزمة محدودى الدخل، وذلك بضمأن الوحدة السكنية ضمانا لحقوق البنوك، ويشترى هذا الإطار إلى المطالبة بخفض أرمصة البنوك لدى البنك المركزى لضمان حقوق المودعين ولعلاج أية أزمات طارئة قد تحدث لأى بنك، وذلك بأن تنخفض النسبة من 15% إلى 10% من رأسمال البنك، وأن توجه 5% إلى الرهن العقاري والناك يمكن من دعم سعر الفائدة على الوحدات السكنية وفى تخدم محدودى الدخل.

ويؤكد المهندس طلعت أبوسعدة أنه كينك مستفص عند فتح أراض لا بد أن تكون الوحدة ضمانا للبنك بجانب ضمانات أخرى، وذلك لأن من يعملون بالقطاع الخاص من الصعب إثبات دخلهم وبالتالي فالوحدة هي الضمان، وإذا لم يسدوا الأقساط يأخذ البنك حقه، وإذا لم يفيق ذلك فى قانون الرهن العقاري سوف تصم البنوك من الرهن العقاري لأن

يؤكد خبراء وزارة الاقتصاد أن إبعاد المشروع للبندى لسانون الإضرار العقارى بشأن تنظيم عمليات الإقراض المضمون بالرهن العقاري قد أخذ يحدث للنظم المعمول بها فى العالم والتي يتم من خلالها فى المقام الأول تمويل تلك الأتراء للمساكن بما يسهم فى حل مشكلة الإسكان وخاصة للشباب غير القادر على الشراء، ويضمن فى الوقت نفسه الرفاه بمحق المؤسسات للقروض التى تقوم بتمويل هذا المشروع الذى يكفل توفير سيولة نقدية قادرة على تنشيط مجالات اقتصادية أخرى توفر فرص عمل جديدة. وقد تم إعداد هذا المشروع من قبل مجموعة متميزة من خبراء لسانون والاقتصاد وتمت مراجعته بواسطة خبراء وزارة العدل.

إجراءات مطلوبة

يؤكد المهندس طلعت أبوسعدة رئيس بنك التسمير والإسكان أن قانون الرهن العقاري يساهم بشكل فعال فى حل مشكلة الإسكان للطبقة المتوسطة والأقل من المتوسطة وما فوقها، كما يساعد الفئات غير القادرة على سداد الأقساط فى فترة زمنية محددة بالإضافة إلى ضمانات البنوك، ويساعد كذلك فى حل أزمة تسويق الوحدات السكنية.

ويقول إنه من الضرورى ليكون القانون فعالاً بشكل كبير اتخاذ بعض الإجراءات المساعدة حتى يمكن تطبيقه بدون صعوبات، ويتضمن ذلك مراجعة قوانين المرافعات وهناك بعض مسوادة التى لا تفسرى على الرهن العقاري، ويؤثر عليه تأثيراً سلبياً. وكذلك القانون البندي الذى يمول المالك إلى مستأجر فى حالة عدم دفع أقساط الوحدة السكنية، وبالتالي سوف يؤدى إلى خسائر للبنوك. وهذا النص يتعارض مع النص فى قانون الرهن العقاري، ولابد أن يكون الضمان هي الوحدة السكنية نفسها. فإذا تمسك المشترى عن السداد تعود الوحدة السكنية للبنك ويتصرف فيها ببعاً ضماناً لحقوقه.

ذلك سوف يجعلها تفسر ولابد ذلك من تغيير مواد القانون الذى للنظم لهذه المعضلة.

ومن المشكلات التى قد تطرأ عند تطبيق القانون بقول من عملية تقييم الوحدات السكنية إنه لو تم ذلك بأحد من قيمتها سوف تؤدى إلى امتناع المشترى عن السداد وبالتالي خسارة للبنك الذى دفع للبائع، لذلك لابد من وجود ضوابط للجهاز الضممة للوحدات وكذلك التأكد من سلامة البنى وسلامة الترخيص وغير ذلك حتى تتجنب حدوث مشكلات ضخمة. مشيراً إلى أن عدم تطبيق القانون سوف يعود بأزمة الإسكان للظهور من جديد.

الموضوع الرئيسي : السياحة والإسكان

الموضوع الفرعي : الرهن العقاري

المصدر : العالم اليوم

اسم كاتب المقال :

عواطف سالم

رقم العدد :

٢٨٠٤

تاريخ الصدور :

٢٠٠٠/٤/١٧

حالة ركهو

ويقول الخبير الاقتصادي شريف لادور: إن هذا السيناريو لن يخل للمشكلة، فالمشكلة أيسر في سوق العقارات، ولكن في ركود السوق ككل، فالمصانة المصرية بها ركود وغير قادرة على التصدير، وكل ذلك يصب في قطاع العقارات أما هذا القطاع فإنه يستوعب الكثير من العمالة ويساعد كل القطاعات الأخرى، مشيراً إلى أن الواقع الذي نعيشه الآن هو ركود تام منذ عامين داخل السوق ويقول إن تحريك سوق العقارات من خلال القانون مسألة صعبة للغاية، فالقانون به حلقة واحدة في منظومة واحدة للرهن العقاري

ويشير إلى أن ذلك يمكن التعرف عليه من خلال مجموعة عوامل منها أن البنوك سيكون لها دور محدود في ظل القانون الجديد لأنها لا يمكن أن تعمل الشئ على مدى طويل الأجل، كما أن شركات الإقراض العقاري التي لن يقل رأسمالها عن 30 مليون جنيه وستقوم بالتحويل بطرح سنوات طويلة الأجل لابد أن تكون لديها الجديدة، وكذلك لابد من وجود أجهزة رقابية وحرفية لديها خبرة بعيداً عن سطوة الدولة.

كما أننا في حلقة ماسية إلى مؤسسات وسيطة وهي شركات تقييم العقارات وهي تتنافس من بنوك، الإسكان، وشركات الاستثمار العقاري ويشترط أن يكون لديها (حيدة) لأنها ستقوم بالتقييم ويجب أن تتمتع بالشفافية ولا بد وأن يكون للمستهلك دور فيها، عند حدوث تقييم خاطئ لهذه الشركات وهو أمر وارد جداً، لذلك فإن منظومة الرهن العقاري سوف تأخذ وقتاً طويلاً.

وتوجد ثلاثة احتمالات بقطاع التأمين تتعلق تفسيراً من لقانون حتى بعد تعديلها خاصة بالمشتري وهي:

- 1 - عدم تسديد الأقساط الخاصة بالرهن العقاري للوفاء، ما التصرف مع أسره وما أنواع التأمين المطلوبة على الحياة؟
- 2 - رجل يعتمد على دخله وحدث له بطلان ويقاعد عن العمل ما أنواع التأمين في هذه الحالة؟ وليست لدينا تأمينات على البطالة.
- 3 - أن يكون المشتري نصيباً ولم يسدد الأقساط.

ويعد دور التأمين مهما للغاية وذلك لتقليل المخاطر عن البنوك وشركات الإقراض العقاري والتي لابد وأن يكون لها ربحية وكذلك

يخول التأمين ضمن منظومة التمويل للرهن العقاري.

ويؤكد أننا في حاجة لتطوير التأمين وذلك بالوثائق التأمينية الجديدة خاصة أن أضعف حلقة في الرهن العقاري هو التأمين.

قوانين موهنة؟

ويقول المهندس علاء بسيوني رئيس لجنة الإسكان وعضو مجلس إدارة جمعية رجال الأعمال بالإسكندرية بأن هناك مشكلات سوف توجد عند تطبيق القانون الخاص بالرهن العقاري وذلك لأن هناك مواد قانونية كثيرة تتعارض وتلف حالاً أمام تنفيذ هذا القانون ويسوق لنا أمثلة من ذلك:

- عند تطبيق قانون الرهن العقاري وتعاقد مشتر على شقة ثم امتنع عن سداد الأقساط، في القانون للمصرف به الآن يتحول المشتري من

مالك إلى مستأجر وإذا بلغ ثمن الشقة 100 ألف جنيه لمسوف تصيب قيمة إيجارية منذ اليوم الذي سكن فيه وتضمن من الأقساط التي دفعها، وبالتالي سوف يبقى طوال العمر يسكن في الشقة وإن يستطيع أحد إخراجه منها، وفي من أكثر مواد القانون إعاقة على مستوى الدولة وهي المادة 6 من القانون 136 لسنة 1981 بشأن تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر وأن يستطيع البنك الانتفاع بها وإذا يجب إثبات هذه المادة.

القانون الذي يحكم نشاط البنوك لا يسمح لشركات التمويل بتلقي ودائع، فلقانون الدولة يرفض أن تتلقى أية جهة نقداً إلا البنوك، وفي نفس الوقت يقول القانون إن هناك شركات تتلقى أموالاً حتى تستطيع تمويل الرهن العقاري والقانون يمنع

تلقى أموال، لذا فإن يسمح للشركات التي تشكل الآن بممارسة عملها ويؤكد أنه يجب تنقية القوانين لاتنا تصدر قانوناً وهناك قانون آخر يمنع نفس الشيء؟ إسبائك 58 مادة في قانون المرافعات المدنية لا تطابق مع ما نريد عمله، وهي للواد من 458، 401 من قانون المرافعات يجب إعادة النظر فيها واستثناء قانون الرهن العقاري، كما يجب أن تلغى 58 مادة أو يتم استثناء قانون الرهن العقاري.

كما يجب استثناء البنوك العقارية من إصدار السندات بدون ضمان وذلك لأن عملية إصدار السندات لها شروط وتعدم مصلحة الشركات حسب حصة رأس المال، ولكن قانون الرهن العقاري يتطلب أموالاً طائلة يتقدم معها عدم تحديد عدد معين من السندات للبنوك العقارية لأنها سوف

تضمنها ب ضمانات وكذلك فهي بضاً مضمونة باعتبارها بنوكاً ومحل ثقة على عكس شركات الإقراض التي قد تجمع أموالاً طائلة من طريق إصدار السندات وتهددها، ولابد هنا أن تكون القنرات شرعية كالبانوك العقارية باعتبارها الأولى بإصدار العدد الأكبر من السندات.

ويوضح وجود مشكلة أخرى تواجه المستثمرين في سوق الاستثمار العقاري، فالمستثمر يدفع 25٪ من ثمن الأرض والباقي يدفع 75٪، ثم يساعد البنك في عملية البناء من خلال أموال المستثمر بالإضافة لقرض البنك ومقدمات الراغبين في الحجز بالشهر، ونجد في النظام الجديد عدم وجود أي مقدم والتسديد على 20 سنة، وأما كشركة مطالب بشراء الأرض بالكامل وأبني ثم أخذ من البنوك، ويقول: كل هذا سوف

الموضوع الرئيسي :	الساحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	عواطف سالم
الموضوع الفرعي :	الرهن العقاري	رقم العدد :	٢٨٠٤
المصدر :	العالم اليوم	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٤/١٧

يعتقد المستثمر العقاري فمن يملك شراه الأرض والبناء ثم البيع خاصة أن الأموال التي يعطيها البنك للمشتري وليس أن يبيع؟ ويقول إننا نطالب كـشركات استثمار عقاري بأن تلتصق البنوك لجنية الشركات وتعمل الشركات الأموال بالتقسيم لتساعد في البناء ولا أن تستفيد شركات الاستثمار العقاري من هذا القانون؟

أزمة كبيرة

يوضح المهندس عمر شريب - صاحب إحدى الشركات العقارية - أن قانون الرهن العقاري إذا كان يعالج أزمة الإسكان لمحدودي الدخل ولكنه سوف يربط أزمة كبيرة لمستثمرين العقارات لأن البنك لن يبيع المبالغ المقرض إلا عندما تكون جاهزة مع العلم أن شركات العقارات تعتمد على البنك في شراء الأرض وكل خطوات البناء وهذا يعتبر معوقاً فلا يمكن أن تشتري وتبني من أسوأنا الخاصة، وبما أن يعمل قانون الرهن العقاري أزمة الركود الشديد في سوق العقارات وأن يساعد كذلك أصحاب الشركات حتى لا يتوقفوا وتعود أزمة الإسكان وترتفع أسعار الوحدات مرة أخرى.

ويؤكد معتز سليمان صاحب شركة عقارات أن قانون الرهن العقاري جاء في وقته لتأجيل الأزمة الكبيرة داخل سوق العقارات وهو ما جعل رجال الأعمال في مأزق كبير، فربح الأعمال يقتصر من البنوك بأسماء فائدة ومواعيد سداد للاستثمار العقاري وعندما حدث الركود لم تستطع البيع حتى مع تخفيض أسعار بعض الوحدات، مما جعل هناك انخفاضاً شديداً في السيولة داخل السوق، ولذلك نرجو سرعة إعداد القانون لعمل رواج داخل السوق.

إجراءات مطلوبة

ويشير أحمد حارث رئيس قطاع التأمينات العامة بشركة مصر للتأمين إلى أن أزمة قطاع التأمين تعد بالأمور الصعبة وبلغ لدى البنوك، والقانون الحالي المعمول به لا يسمح لشركات التأمين بالإقراض، ولكن مسموح لها بوضعها في البنوك في شكل ودائع أو ضمانات استثمار أو سندات حكومية أو أي شكل من أشكال الاستثمار، ويقول إنه لو تم في إطار قانون الرهن العقاري السماح لشركات التأمين بالمخول كممول بالإضافة إلى مهتمتها الأساسية كمؤمن، فإن ذلك سوف يدعم حل أزمة الإسكان، ويكون ذلك من خلال إصدار تشريع يسمح بذلك بالإضافة إلى المشاركة بالأموال كمستثمرين في شركات الإقراض العقاري ويقول الدكتور عبدالمطلب

عبدالمحمد أستاذ الاقتصاد بأكاديمية السادات إن مشروع الرهن العقاري سوف يعالج أزمة الإسكان فهناك شقاق لا تهاجم ومشترون لا يستطيعون الشراء وسوف يؤثر مشروع الرهن العقاري علاقة ثلاثية الأبعاد وهي المشتري (المقترض) والبايع والمقرض، وهي تؤثر قرضاً طويلاً الأجل بسعر فائدة مناسب لمحدودي الدخل وهذا سوف يقضي على أزمة الإسكان ويقضي على الركود الشديد في الاستثمارات العقارية.

وهذا القانون جاء في وقته لعلاج الاختلالات في السوق المصرية لذلك لابد من التلميح للجنية لتنفيذ قانون الرهن العقاري، وذلك لشركات التقييم العقاري وكذلك شركات الإقراض وكذلك القوانين الأخرى التي قد تتعارض مع قانون الرهن العقاري.

لتقاضي العقاري

وعن تعارض العديد من القوانين في التجميع للمنى وقانون الراسعات بما يعوق تطبيق الرهن العقاري يؤكد لنا مصدر مسئول بوزارة العدل أن القاعدة العامة لأي مشروع جديد أن له مؤيديين ومعارضين وهناك لجنة من وزارة العدل والاقتصاد لدراسة هذا القانون وتبليغ جميع المقبات للتطبيق، ويقول: لمطمئن الجميع أننا نعمل على ألا يتعارض قانون مع آخر وقانون الرهن العقاري سوف يعمل على علاج أزمة الإسكان للشباب وكذلك علاج مشكلة السوق الذي يعاني من ركود شديد وهناك لجنة على أعلى مستوى لإعداد وحل أية مشكلات ومشكلات تعوق تنفيذ وسريان قانون الرهن العقاري بصورة جيدة لأهمية التجميع ككل، كما يوضح الدكتور زياد بهاء الدين المستشار القانوني لوزير الاقتصاد أن السعي المصمم لقانون الرهن العقاري هو الإقراض العقاري وهو الإقراض لشراء بيوت وذلك بالتسديد على فترات طويلة وبأسعار فائدة مناسبة ويقول إنه تم تكوين مجموعة متخصصة من وزارة الاقتصاد والعدل لدراسة جميع تفاصيل القانون.

وعن تعارض بعض بنود قانون الإقراض العقاري مع القانون المدني وقانون الراسعات قال إنه لا تعارض إطلاقاً، مشيراً إلى أن المشتري الذي يأخذ قرضاً عقارياً تطبق عليه أحكام قانون الإقراض العقاري وليس القانون المدني أو قانون الراسعات، ولقد تم بحث كل بنود القانون بدقة مع جميع الخبراء.

ويؤكد أن أهم ما يتحتمه القانون في تنظيم الإجراءات أنها سريعة ومتخصصة نسبياً وتشمل كل شيء وكذلك شركات الإقراض وتأسيسها وشكلها والبنوك وكذلك الرقابة على هذه الشركات وجميع الإجراءات للنهضة.

اسم كاتب المقال : محمد لطفي

الموضوع الرئيسي : السياحة والإسكان

رقم العدد : ٢٨٠٧

الموضوع الفرعي : الرهن العقاري

تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٤/٢٠

المصدر : العالم اليوم

البنوك والتحديات وقانون

الإقراض العقاري

بقلم:



د. محمد لطفي حسونة

دراسة مهمة اعدھا د. محمد لطفي حسونة الاستاذ بكلية تجارة عين شمس حول التحديات التي تواجه البنوك في مجالات عديدة من بينها تآثر هذا القطاع الحيوى بما تصدره الدولة من قوانين وما يحيط به من عوامل أدت الى زيادة حدة المنافسة التي تعاني منها البنوك بسبب تغيرات هيكلية.. وإشار في دراسته الى ضرورة مواجهة المشاكل الضاغطة على القطاع المصرفي من خلال الإدارة الاقتصادية والمالية مع البنوك والاتجاه الى البحث عن حلول وسياسات من بينها على سبيل المثال توريق القروض للصرفية والتي يأتي في مقدمتها القروض العقارية التي أصبح تراثها الفكري والعملى مكتملا وأوضح أن الدول الصناعية اتجهت لهذه السياسة بحذر شديد حتى استقرت الأوضاع لأن نجاحها يتطلب هو الآخر مناخا تشريعا معينا يضمن سيولة المنتج المالى الجديد المتفعل فى السندات المضمونة برهون عقارية.

الموضوع الرئيسي :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد لطفي
الموضوع الفرعي :	الرهن العقاري	رقم العدد :	٢٨٠٧
المصدر :	العالم اليوم	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٤/٢٠

— انخفاض معدلات الربحية الصناعية

— زيادة معدلات منح الائتمان لشركات غير جذيرة لمواجهة هذه المشاكل وغيرها يلزم أن تتكاتف السلطات النقدية والمالية في الدول التي تتن بنوكها من هذه الأمراض وأن تكون هناك استراتيجية واضحة لاسلوب العمل ومواجهة العنصر المالي والاقتصادية الجديدة.

وفى رأينا ان الادارة الاقتصادية والمالية مع البنوك عليها ان تقرر جديا في اتخاذ قرار استراتيجي يترتب عليه اتباع سياسات يمينها في اتجاهين مهمين:

الاتجاه الاول:

هل تتمتع البنوك أو تأتالم: العملة يعنى بها هنا ان تكون بذاتها كيانات كبيرة تستطيع ان تنافس صالها وان تتعامل مع الاخرى او انها تدخل ضمن كيانات كبيرة عالمية بالفعل من طريق الاندماجات والحيارات وتنفذ بالتالى موبتها الاقتصادية وتخصصاتها.

وهناك بنك اجنبية كبيرة حققت هذا واصبح ارتباطها بالمجمعات الثمانية من خلال سوق المال اكثر من قيامها بدور البنك التقليدي، والواضح ان فروع هذه البنوك تشارك دور ربط الفوائض الاضافية المصرية بسوق المال العالمى بنجاح.

اما الاقلية فهي تعنى ببساطة التخصص الجغرافى او التخصص فى أنشطة بذاتها مع تنمية البنك اداريا ومعلوماتيا فى هذا الاتجاه وهذا لا يعنى فقدان الفرص فى الربحية ولما ثبت فى السنوات الاخيرة فى امريكا ذاتها وهى قلعة النظام الاقتصادى والمالى الجديد ان بنوكا امريكية تأقلمت وحسنت نتائجها من حيث الربحية والنمو غيرها مثل بنك Oao وبنك فيرست اوشوفيا.

اما الاتجاه الثانى الذى لابد من الاختيار الاستراتيجى بشأنه فهو: هل نخفف القيود الرقابية ام نزيداها مع مراعاة ان النظام العالمى الحديث وان دول العالم المؤثرة فى

وهذا الوضع يلقى على البنوك مسئولية ضرورة الاستثمار بشكل متزايد فى تكنولوجيا المعلومات والا فقدت كل مزايا العالم الجديد او انها تلجأ للاستعانة بهذه الخدمات التكنولوجية من كيانات متخصصة عن طريق الايجار.

أما العنصر الثانى فى العوامل الهيكلية فهو حولة التمويل: حيث ترتبط ارتباطا وثيقا بالتطور المعلوماتى والتحديات التى حدثت فى دول العالم المختلفة فى اتجاه تخفيف التشريعات والقيود المالية، والواضح ان سوق المال اصبح بالفعل عالميا، على الرغم من ان البنوك لم تدخل فى مجال المولة الا القليل منها والذى دخل هذا المجال كان من خلال سوق المال ايضا.

هذه التغيرات والعوامل التى تضاغط على البنوك ادت الى مشاكل عديدة، وأمحة للعديد واحدا.

— نقص الاسولة
— انخفاض معدلات نمو الربحية من الخلق بين الفوائد المدينة والدائنة.

تأثرت البنوك تأثيرا شديدا بالتغيرات التى آلت بالسياسة الاقتصادية فى الثمانينات والتسعينات والمعروف منها على الاخص التكتلات الاقتصادية وظهور الدول الصناعية الجديدة فى اسيا وامريكا اللاتينية وعولة الاسواق المالية والاستخدام المتسارع لتكنولوجيا المعلومات.

ولقد ساهمت عوامل عديدة فى دفع البنوك الى التجهيز، ويمكن تقسيم هذه العوامل الى عوامل عامة وعوامل هيكلية.

١ — عوامل عامة:

(1) الكساد الاقتصادي: نظرا لازمة العقارات وإزمة سوق المال واللتين اضرتا ضروا شديدا بالبنوك، وهى وضع عانت منه دول اخرى غيرنا فى بداية التسعينات. (2) تخفيض الدين العام: حيث يتزايد باستمرار، ولقد أصدرت الحكومة مؤخرا سندات يبلغ 3 مليارات جنيه بفائدة 11٪ سنويا والمعروف ان تخفيض الدين العام مع معدلات النمو المنخفضة مع ارتفاع اسعار الفائدة يساهم فى خلق المؤسسات المالية المصرفية.

٢ — عوامل هيكلية:

وتتمثل هذه العوامل فى: تضرر بنوك اساسيين هما: العنصر الاول: زيادة حصة المنافسة التى تعاني منها البنوك بسبب تغيرات هيكلية اممها:

(1) تخفيف التشريعات المالية: مما يسمح بظهور كيانات غير مصرفية تنافس البنوك التقليدية، مما يؤثر على اصول وخصوم البنوك تأثيرا سلبيا حيث تفقد البنوك بعض محلاتها من ناحية كما تفقد بعض قدرتها على تجميع الودائع من ناحية اخرى.

(2) ظهور الابتكارات المالية الجديدة: وهى الابتكارات التى حدثت من الدول التقليدية للبنوك حتى ان الفروع التقليدية فقدت اهميتها فى تجميع التلود وتطورت طرق اخرى مثل الصيرفة التليفونية وغيرها مما يضع البنوك الاقلية فى منافسة مع غيرها من البنوك فى الدول الاخرى دون حاجة لوجود فروع فى بلادنا.

الموضوع الرئيسي : السياحة والاسكان

الموضوع الفرعي : الرهن العقاري

المصدر : العالم اليوم

اسم كاتب المقال : محمد لطفي

رقم العدد : ٢٨٠٧

تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٤/٢٠

هذا النظام وغيرها من الدول التي لا بد ان ترتبط به قد قامت بثورة في التشريعات المالية وثبت لها باليقين القاطع ان القيود الرقابية القديمة التي صدر معظمها في الثمانينات وما قبلها اصبحت - غيبة - امام الذكاء التكنولوجي والتطور الهائل في تكنولوجيا المعلومات والفنون المصرفية.

وانا اقترينا بشكل اكثر من الوضع في بلادنا، فلابد ان نتعامل ايضا مع هويتنا الاقتصادية والمالية حيث ترتبط بالاختيار الاستراتيجي وبالسياسات ولا سبيل للنجاح الا بالتناسق بين الفكر والجركة.

وفي هذا الصدد نتساءل هل اقتصادنا المالي يعتمد على الوساطة المصرفية Financial in ter- mediat Based على سوق المال Capital market Based

مع ملاحظة الآتي:

ان الاقتصاد الذي يعتمد على الوساطة المصرفية يسمى بالآتي:

- (1) مساهمة جوهريه للبنوك في المشروعات الانتاجية الكبيرة.
- (2) تتدخل البنوك الى درجة ما في ادارة المشروعات نظرا لاسهاماتها في القروض التي تمنحها لها.

- (3) للبنوك وضع مهم في سوق المال المحلي نظرا لاسهاماتها الكبيرة او لاراضها للمستثمرين في سوق المال او لسيطرتها على صناديق الاستثمار وغيرها.

- (4) ان سوق المال في هذه الدول لا يزال في البداية ولم تستقر تشريعات واتجاه ادارته في فرض القيود ويسود الاهتمام بإدارة السوق والملاقى بركب التقدم ناهيك عن الحجم لتنازع السوق.

ما سبق يتضح اننا اقتصاد مالي يعتمد على الوساطة المصرفية، بل تعتبر مصر نموذجا لهذا النوع ويبرز على ذلك ان الوحدات المصرفية في بلادنا هي وحدات لعبت فيها الحكومة دورا تاريخيا بارزا مثلثا في ذلك مثل فرنسا واسبانيا وإيطاليا ولسنا من المجموعة الأخرى التي وان كانت تعتمد على الوساطة المصرفية الا ان الحكومات فيها لم تلعب دورا كبيرا

مثل ألمانيا وسويسرا.

الاطار السابق هو إطار فكري لا بد ان يكون واضحا للغاية في ذهن المهتمين قبل اتخاذ أية خطوة تنفيذية تؤثر على الجهاز المصرفي المصري وتزيد من حدة مشاكله.

ومن الجدير بالذكر ان الجهاز المصرفي المصري، عليه ان يبحث عن حلول الا ان من اهم هذه الحلول والسياسات.

(1) الاتجاه الى توريق القروض المصرفية.

(2) ارتباط البنوك - ما امكن ذلك - بسوق المال المحلي، لتحقيق مكاسب.

ويهمنا في هذا المقام، سياسة الاتجاه الى التوريق. ويعني التنازل عن ادوات الدينونية الخاصة بالقروض الى طرف ثالث، ومن اهم مسرّيات التوريق:

— التخلص من القروض ويهيئها مستثمرين جدد كاصل مالي.

— الاثر الإيجابي على معدلات كفاية رأس المال حيث تنخفض او تزول معدلات خطر القروض العقارية.

— خفض التكاليف الجارية للمتمثلة في خدمة القروض.

ومن اهم القروض الممكن توريقها والتي اصبح تراثها الفكري والعلمي مكتملا هي القروض العقارية، ولقد اتبعت الدول الصناعية هذه السياسة بحذر شديد حتى استقرت الاوضاع لان نجاح هذه السياسة يستلزم هو الآخر مناخا تشريعيا معينا والامم من ذلك يستلزم وجود سوق مال متطور وفعال للغاية تضمن سهولة اللجوء للمال الجديد المتمثل في السندات المضمونة برهون عقارية. ولاشك ان طرح هذا المنتج سيؤثر ايضا من ناحية في قدرة البنوك على جذب الودائع.

اما وان الحال قد اصبح واضحا

بما سبق ففي اختيار استراتيجية للتوريق، فإن الاختيار الرشيد يقتضي السماح فقط للبنوك باستخدام هذه الاداة المالية، على ان تقوم الكيانات الأخرى الاساسية بتشكيلة دورة الشحاح في هذا الموضوع المهم، وبذلك تمسح لبنوكنا فرصة التقاط الانفاس والقدرة على مواجهة مشاكلها.

ومن الجدير بالذكر ان الكيانات التي تمارس هذا النشاط المتمثل في الاقراض العقاري بضمائم رهون عقارية ثم توريق هذه القروض في الدول الأخرى المصرفية في هذا النوع من النشاط هي:

- (1) البنوك التجارية
- (2) بنوك الاذخار
- (3) البنوك العقارية

لا ينافسها في ذلك كيانات أخرى والمعلوم ان النوعين الاولين يمتدنان على الودائع في مصادر الاموال اما النوع الثالث فيعتمد على الاقتراض من البنوك التجارية اكثر من الودائع ويكون مصدر سداد هذه القروض التي يحصل عليها، هو التوريق المستمر للقروض التي يمنحها بضمائن عقارية وتشير الاحصاءات الى ان البنوك العقارية هي التي اصبحت تسيطر على معظم سوق الاقراض العقاري بالمقارنة مع التورمين الآخرين.

واكتمال الدورة ونجاحها هناك كيانات أخرى اساسية في الموضوع وهي:

أولها: هيئات وشركات التأمين: وهي مسئولة عن التأمين على سداد القروض ضد خطر عدم السداد، مع ملاحظة انه في حالة القروض لمصودي الدخل يكون التأمين عادة حكوميا اما في حالة القروض للمستثمرين فإن شركات التأمين عليها ان تقبل التأمين على هذا الخطر، وصياغة التأمين على القروض العقارية، لها فئونها وحساباتها وعلينا ان نلحق بها وبسرعة. وبدون التأمين على خطر عدم سداد القروض لا سبيل نهائية للنجاح في هذا المجال.

اسم كاتب المقال : محمد لطفي
رقم العدد : ٢٨٠٧
تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٤/٢٠

الموضوع الرئيسي : السياحة والاسكان
الموضوع الفرعي : الرهن العقاري
المصدر : العالم اليوم

ان الجهة الادارية سينشأ بها سجلات لمراقبي الحسابات والخبره لتقييم العقارى وأوساط القروض العقارية ولوكلاء العقارات. اعترافنا شديد على هذا الوضع حيث ان الاتجاه الذي اعلنه مسئولون على درجة من الاهمية بناء على نصيحة من خبراء اجانب هو الاستعانة بالجهات ذاتية التنظيم SROS وهذا يعنى الاستفساد بامكانيات المجتمع والتوسع بجزايا الامركزية بمعنى انه لا نلصق نهائيا لهذه السجلات لانها تتناول مهن منظمة بالفعل ويكتفى ان ينص فى القانون او لائحة التنفيذية على درجة معينة للسفن الذى يمارس مهنة فى هذا النشاط كان يقال محاسب بالتقضى - بالاستئناف وهكذا. ولهذا لهن فيشأنها الذاتية التنظيم التي تحرص على الالتزام بالشروط ولا نلصق لاجراء ادارية فنية جديدة على وزارة مهمة مثل وزارة الاقتصاد لديها مهام اهم كثيرا من هذه التدخلات غير المبررة خاصة ان سجلات مراقبي الحسابات والمهنيين تعود فى الاساس الى عهد سابق حيث كان الفرض منها توزيع الشركات على المسجلين فى هذه السجلات احيانا بالدور وغالبا بالاتصالات الشخصية. رابعها : الجهة الادارية المتعلقة بالسجلات المشغولة بخدمات عقارية: قد لا يكون هناك مفر من تبعيةها للجهة العامة لسوق المال على الرغم مما فى هذا من معاذير هائلة من الناحية الادارية حيث ان الهيئ فافرس الجانب الرقابى يفتقد شديدا متجددة وغير واضحة مما يحد كثيرا من قدرتها على الارتقاء بكفاءة السوق، ومن الافضل ان يكون الموضوع برسته لدى البنك المركزى المصرى، حيث انه جهة حكيم ذات تاريخ طويل ولديها القدرة والرمية فى تحمل المشؤلية وتنتمتع بقدر عظيم من الاحترام فى ضمير الشعب المصرى.

ثانيا: شركات او صناديق التوريق: وهى الكيانات التي تصدر السندات وتوجد العلاقة بين سوق الاسكان وسوق المال وقد تكون البنوك المقرضة ذاتها او صناديق توريق متخصصة الا انها فى جميع الاحوال مسئولة مسئولية اساسية عن سداد السندات وقوانينها حال استحقاتها وليس كما هو الحال فى مشروع القانون المصرى.

وعلى الرغم من ان سداد هذه السندات وقوانينها يرتبط زمنيا بسداد المقرضين لما عليهم من

قروض الا ان المكتتبين فى السندات ان يقدموا على استثمار مخزائهم فى هذه السندات الا اذا كسبت مضمونة السداد وهو الامر الذى يتحقق اما من خلال التأمين على سداد القروض او التأمين على سداد السندات.

ثالثها: الجهة الادارية للتضمين: ولا يتحمل الامر ايجاد جهات ادارية جديدة والا زادت القيود والتدخلات غير المبررة التي تحد من نجاح النظام كما اوضحنا سابقا.

ولذلك علينا ان نستعين بالامكانيات المتاحة حاليا فى المجتمع والتي استقرت لديها النظم والاساليب والتي تعلمت العديد من الدروس خلال فترة التحويل الماضية لذلك ارى ان تبعية هذا النشاط ونشاط الاقراض العقارى والتوريدى، تكون للبنك المركزى الذى يسمح به للبنوك العقارية ولغيرها من البنوك المستعمدة لممارسة هذا النشاط.

وهذا الوضع يجعل الجهة الادارية المان عنها فى مشروع القانون شديدا لا لزوم له حيث يستبعد معظم الاختصاصات الفنية الواردة فى مشروع القانون لهذه الجهة، كما ان الاختصاصات الاخرى التي تصل بهذه الاختصاصات الى حوالى 15 اختصاصا فلا محل لها نهائيا فى مجتمع يعيش فترة تحول الى اقتصاد السوق وعلى سبيل المثال:

الموضوع الرئيسى :	السياحة والإسكان	اسم كاتب المقال :	الجريدة
الموضوع الفرعى :	الرهن العقارى	رقم العدد :	٢٨٠٧
المصدر :	العالم اليوم	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٤/٢٠

تنشر «العالم اليوم» النص الكامل للمشروع النهائى لقانون الإقراض العقارى الذى وافق عليه مجلس الوزراء فى اجتماعه الأول الثلاثاء. يقع القانون فى 8 أبواب ويشمل 56 مادة.. يتضمن الباب الأول أحكاماً عامة والباب الثانى صيغة اتفاق القرض والباب الثالث قيد وحالة الرهن العقارى، والباب الرابع الإجراءات التى يتم اتباعها فى حالة عدم سداد المقرض لقيمة القرض والباب الخامس أشكال شركات الإقراض العقارى، والباب السادس تفاصيل إنشاء صندوق لضمان الإقراض العقارى والباب السابع وسائل رقابة عمليات الإقراض، ويتضمن الباب الثامن العقوبات التى سيتم تطبيقها على المخالفين لأحكام القانون. وتطرح «العالم اليوم» المشروع النهائى للقانون للمناقشة والدراسة وإبداء الآراء وتعلن «العالم اليوم» فتح باب الحوار والملاحظات حول القانون.. وفيما يلي النص الكامل للمشروع:

النص الكامل لمشروع قانون الإقراض العقارى

اتفاق ثلاثى لمنح القرض..

وبيع العقار بالمزايدة فى حالة تعثر السداد

شركات مساهمة للإقراض تلتزم بتقديم

قوائمها المالية إلى الجهة الإدارية كل 6 أشهر

الموضوع الرئيسي :	الساحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	الجريدة
الموضوع الفرعي :	الرهن العقاري	رقم العدد :	٢٨٠٧
المصدر :	العالم اليوم	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٤/٢٠

الباب الخامس: اتفاق القرض

مادة (5)

يكون الاقراض العقاري للاستثمار في شراء مسكن خاص بموجب اتفاق بين المقرض والمقترض وبنائع العقار طبقاً للنموذج الذي يصدر به قرار من الوزير المختص، ويجب أن يتضمن الاتفاق ما يأتي:

1- الشروط التي تم الاتفاق عليها بين بائع العقار والمقترض في شأن هذا البيع بما في ذلك بيان العقار وشمته.
2- مقدار القرض وملحقاته والعائد المتفق عليه وشروط الوفاء بها دون التقيد بالحدود المنصوص عليها في أي قانون آخر.

3- التزام المقرض بسداد قيمة القرض مباشرة إلى البائع.

4 - ما يفيد ولاء المقرض بالفارق بين قيمة القرض وثمان المبيع.

5 - التزام البائع بتسجيل العقار باسم المقرض حالاً من أية حقوق عينية للغير.

6 - الالتزام برهن العقار لصالح المقرض وهنا رسمياً ضماناً للوفاء بالقرض وملحقاته وعائده.

7 - تحديد للقرض بتقنيات قيد الرهن ورسوم قيده. ويصدر الوزير المختص قراراً يمتدح اتفاق القرض العقاري للاستثمار فيما يحده من الأغراض الأخرى.

مادة (٦)

لا يجوز للمقرض التصرف في العقاري المرهون بالبائع أو الهبة أو غيرها، أو ترتيب أي حق عيني عليه إلا بموافقة المقرض وبشروط أن يقبل للتصرف إليه الحلول محل المقرض في الالتزامات المترتبة على عقد القرض.

والمقرض أن يشترط تضمين المقرض مع التصرف إليه في الوفاء بهذه الالتزامات.

ويصدر الوزير المختص بقرار منه القواعد والأجراءات التي تتبع في الأحوال المشار إليها.

مادة (7)

لا يجوز للمقرض أن يؤجر العقار المرهون أو أن يكتسب أحداً من شغله إلا بعد الحصول على موافقة المقرض، والمقرض أن يشترط الحلول محل المقرض في اقتضاء أجرة العقار أو مقابل شغله وذلك ولاء لاقساط القرض وملحقاته وعائده.

الباب الأول: أحكام عامة

مادة (1)

تسري أحكام هذا القانون على نشاط اقراض الأموال لاستثمارها في شراء مسكن خاص، أو في غير ذلك من الأغراض التي يصدر بتحديدها قرار من الوزير المختص، وذلك بضمنان رهن العقار وهنا رسمياً.

ويطلق على هذا الاقراض اسم «الاقراض العقاري» وعلى ذلك الرهن اسم «الرهن العقاري».

مادة (2)

تشأ بوزارة الاقتصاد إدارة تختص بشئون الاقراض العقاري ويصدر بتشكيلها وتحديد اختصاصاتها قرار من الوزير المختص.

مادة (3)

تكون للجهات التالية دون غيرها مزاولة نشاط الاقراض العقاري المنصوص عليه في هذا القانون بشرط قيدها في سجل تعده الجهة الإدارية لهذا الغرض:

1- الأشخاص الاعتبارية العامة التي يدخل ذلك النشاط ضمن أقراسها.
2- شركات الاقراض العقاري المنصوص عليها في الباب الخامس من هذا القانون.

3- الهيئات الأخرى التي يصدر بتحديد قرار من الوزير المختص.

ويجوز للبنوك المسجلة لدى البنك المركزي للمصرى أن تزاوّل نشاط الاقراض العقاري دون قيدها لدى الجهة الإدارية، ولا تسري عليها أحكام الفقرة الثانية من المادة (4) من الباب السابع من هذا القانون.

مادة (4)

تكون مزاولة نشاط الاقراض العقاري وفق المعايير التي تحددها اللائحة التنفيذية، وبما يكفل تناسب القرض مع القدرة المالية للمقرض في ضوء الحالة العامة لسوق العقار.

ويعين الوزير المختص بقرار منه قراعد الاقراض وحدوده الائتمانية ونسبة القرض إلى قيمة العقار مقدرة بمعرفة أحد خبراء التقييم المقيدة اسمائهم في الجدول التي تعدها الجهة الإدارية لهذا القرض وفق القواعد والأجراءات التي يحددها القرار.

الموضوع الرئيسي :	الساحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	الجزيرة
الموضوع الفرعي :	الرهن العقاري	رقم العدد :	٢٨٠٧
المصدر :	العالم اليوم	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٤/٢٠

مادة (8)

إذا تصرف المقرض في العقار المرهون أو أجره أو مكن أحدا من شغله بالخالف لأحكام المادتين (6) و(7)، كان للمقرض أن يطالبه بكامل قيمة القرض وملحقاته وعائده بإئذائه على يد محضر بالوفاء خلال مهلة لا تقل عن ثلاثين يوما، فإذا لم يتم المقرض بهذا الوفاء، كان للمقرض أن يتخذ في مواجهة الإجراءات للنصوص عليه في الباب الرابع من هذا القانون.

مادة (9)

لا يجوز للمقرض أن يجعل الوفاء بالقرض كله أو بعضه الا وفقا للشروط والأوضاع التي تصدها اللائحة التنفيذية.

الباب الثالث: قيد رهونة الرهن

العقاري

مادة (10)

يطلب طلب قيد الرهن إلى مكتب الشهر العقاري الكائن في دائرته العقاري من المقرض أو المقرض متضمنا البيانات التي تحدد الملائحة التنفيذية ومرفقا به اتفاق القرض وسند ملكية العقار.

مادة (11)

يجب البت في طلب قيد الرهن بعد التحقق من صحة حدود العقار على النحو الوارد بالطلب وبسند الملكية، أو تكليف مقدمه بما يجب أن يستوفيه وذلك خلال اسبوع من تاريخ تقديم الطلب.

ويخطر مقدم الطلب بالقرار الصادر في شأنه بموجب كتاب مسجل موصى عليه بعمل الوصول، ويجب أن يكون القرار برفض الطلب مسببا.

مادة (12)

يجوز للمقرض أن يحصل حقوقه الناشئة عن اتفاق القرض إلى إحدى الجهات التي تبشر نشاط التديق وفقا لأحكام قانون سوق رأس المال الصادر بالقانون رقم 95 لسنة 1992 والقرارات الصادرة تنفيذا له، وذلك بموجب اتفاق يصدر بموجبه قرار من الوزير المختص. ويتم الوفاء بالصقود الناشئة عن الأوراق المالية التي تصدرها الجهة المحال إليها في تواريخ استحقاقها من حصيلة اقتسام القروض وعوائدها وبضمان الرهن العقاري ولا تدخل الالتزامات التي ترتبها هذه الأوراق ولا حصيلة اقتسام القروض وعوائدها في التمة المالية للجهة المصدرة.

مادة (13)

لا يلتزم المقرض بإعلان المقرض بحالة حقوقه الناشئة عن اتفاق القرض إذا كانت الحالة إلى إحدى الجهات المشار إليها في المادة (12) ويستمر المقرض في تحصيل اقتسام القرض وملحقاته وعائده ومباشرة الحقوق الناشئة عن القرض وذلك بصفته وكلا عن الحال له، ويجوز للمقرض أن يفصح للحال له عن البيانات التي تصدها اللائحة التنفيذية بشأن اتفاق القرض الذي تمت حوالة الحقوق الناشئة عنه، وذلك دون حاجة إلى موافقة المقرض.

الباب الرابع: التنفيذ على العقار

مادة (14)

للمقرض، عند امتناع المقرض عن الوفاء بالبالغ المستحق من القرض ومضي ثلاثين يوما من تاريخ استحقاقها أو عند نقص قيمة العقار بفعل أو أعمال المقرض أو شافل العقار، أن يئذ المقرض بالوفاء أو بتقديم ضمان كاف بحسب الأحوال، وذلك خلال ثلاثين يوما على الأقل من تاريخ الإنذار.

مادة (15)

إذا انقضت المدة المحددة بالإنذار دون قيام المقرض بالوفاء أو بتقديم الضمان، كان ملتزما بالوفاء بكامل المبالغ للضمونة بالرهن.

ويكون للمقرض في هذه الحالة أن يطلب من قاضي التنفيذ الذي يقع العقار في دائره اختصاصه وضع الصيغة التنفيذية على اتفاق القرض والأمر بالحجز على العقار المرهون تمهيدا لبيع.

مادة (16)

يقوم المقرض، بعد وضع الصيغة التنفيذية على اتفاق القرض، بإعلانه إلى المقرض باعتباره سندا تنفيذيا مع تكليفه بالوفاء خلال مدة لا تقل عن خمسة عشر يوما، كما يقوم بإعلانه إلى مكتب الشهر العقاري المختص للتأشير به خلال مدة لا تجاوز اسبوعا على هامش قيد الرهن مع

الموضوع الرئيسي :	السياحة والسكان	اسم كاتب المقال :	الجريدة
الموضوع الفرعي :	الرهن العقاري	رقم العدد :	٢٨٠٧
المصدر :	العالم اليوم	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٤/٢٠

اعلان ذلك الى جميع الدائنين المقيدة
حقوقهم على العقار والى حائزته، والا
كان التكليف بالوفاء باطلا.

مادة (17)

يقوم التأشير بالسند التنفيذي في مكتب الشهر العقاري مقام تسجيل تنبيه نزع الملكية.

مادة (18)

إذا لم يتم المقترض بالوفاء خلال المدة المحددة له في الإعلان بالسند التنفيذي، يصدر قاضي التنفيذ - بناء على طلب المقترض - أمراً بتحيين وكيل عقارى من بين الوكلاء المقيدة أسمائهم في سجل تعهده الجهة الادارية لهذا الغرض، وذلك بالمباشرة إجراءات بيع العقار بالمزايا العلنية تحت إشراف قاضي التنفيذ المختص.

وتحدد اللائحة التنفيذية الشروط الواجب توافرها في الوكلاء العقاريين وأجراءات القيد في السجل وقواعد تحديد تعابهم.

(19) مائة

لكل ذي مصلحة ان يطلب استبدال الوكيل العقاري بطلب يقدمه الى قاضي التنفيذ المختص مبينا به أسبابه، ولا يترتب على تقديم الطلب وقف اجراءات التنفيذ على العقار، ولقاضي التنفيذ ان يأمر بالاستبدال اذا تبين له جدية لاسباب.

(20) مائة

يحدد الوكيل العقاري شروط بيع العقار بالمزاد العلني على أن تتضمن تاريخ وساعة ومكان إجراء البيع والتمن الأساسي للعقار وتأمين الاشتراك في المزاد، وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد حساب التأمين.

(21) *ṣaḥḥa*

على الوكيل العقاري أن يعلن كلا من
لغرض وحائز العقار والذاتين المقيدة
حقوقهم بشروط البيع قبل اليوم المحدد
لجساره لزيادة بعدة لا تقل عن ثلاثين
يوماً ولا تجاوز خمسة وأربعين يوماً،
كما يقوم بالبيع الإعلان عن المراقب وعلى
الجهة المدة للإعلانات بالحكمة المختصة
مع نشره في جريدتين يوميتين على نفقة
المشتري، وللمشتري أن يطلب الإعلان أو
لغرض أكثر من مرة على نفقته.

مادة (22)

يتولى الوكيل العقاري إجراء المزايدة في اليوم المحدد للبيع، وتبدأ المزايدة بالبناء على الثمن الاساسي وتنتهي بإتمام البيع على من يقدم أعلى عرض.

ويعتبر العرض الذي يرد عليه خلال خمس دقائق منهياً للمزايدة ومع ذلك إذا كان هذا العرض أقل من الزمن الاساسي او لم يولد عدد المزايديين الثلاثة أشخاص، يجب على الوكيل العقاري تاجيل البيع إلى يوم آخر خلال الثلاثين يوماً التالية ويمنع عن بذات الإجراءات للمعرض عليها في المادة (21)، فإذا لم يبلغ أكبر عرض للتمن الاساسي، فالمقصود ان يطلب ايقاع البيع عليه مقابل تنازل عن جميع مستقاته، ولا يجوز للعرض ان يشترط في المادة 4، من هذه الفقرة.

مادة (23)

إذا قام المقرض بالوفاء بما حل من أقساط القرض وملحقاته وعوائده في أي وقت سابق على إيقاع البيع، وجب على الوكيل العقاري أن يوقف الإجراءات ويلتزم المقرض بأن يؤدي إلى المقرض المصروفات التي يصدر بتقديرها أمر من قاضي التنفيذ المختص.

مادة (24)

يعرض الوكيل العقاري على قاضي التنفيذ المختص ما تم من إجراءات ليصدر حكماً بإيقاع البيع يتضمن قائمة شروطه وما أتبع من إجراءات يوم البيع ومحضره، ويجب أن يتضمن محضر الحکم الأمر بتسليم العقار خالياً من شائلي إلى من حکم بإيقاع البيع عليه ما لم يكن المرص قد سيقت موافقته على شغلهم العقار تطبيقاً لإحكام المادتين (6)، (7).

ويجب ايداع نسخة الحكم الاصلية
ملف التنفيذ في اليوم التالي لصدوره.

مادة (25)

من حكم بإيقاع البيع عليه ان يسجل الحكم، ويترتب على هذا التسجيل تطهير العقار من جميع الحقوق العينية التبعية التي أعلن اصحابها بالسند التنفيذي.

مادة (26)

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	الجريدة
الموضوع الفرعى :	الرهن العقارى	رقم العدد :	٢٨٠٧
المشدر :	العالم اليوم	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٤/٢٠

لا يجوز استئناف حكم إيقاع البيع إلا لمعيب فى إجراءات المزايعة أو لبطان الحكم، ويرفع الاستئناف بالأوضاع المعتادة خلال الأيام الخمسة التالية لتاريخ النطق بالحكم.

مادة (27)

لا يترتب على رفع دعوى الاستئناف الفرعية من الغير وقف إجراءات التنفيذ على العقار مالم تقض المحكمة بغير ذلك.

مادة (28)

يقوم الوكيل العقارى بإيداع حصيلة البيع خزينة المحكمة فى اليوم التالى لإيقاع البيع، ويتولى قاضى التنفيذ لخصص توزيع هذه المصيبة على الدائنين حسب مرتبتهم خلال الأيام السبعة التالية للإيداع، وذلك بعد سداد جميع رسوم التنفيذ، ويحصر محضر بذلك يودع ملف التنفيذ.

مادة (29)

تسرى احكام قانون المرافعات المدنية والتجارية فيما لم يرد بشأنه نص خاص فى هذا الباب.

الباب الخاص: شركات الإقراض

العقارى

مادة (30)

يجب أن تتخذ شركة الإقراض العقارى شكل شركة المساهمة، والا يقل رأس مالها المصدر والمذخور منه عن الحد الذى تبينه اللائحة التنفيذية، ويكون للتخصيص بمزاولة نشاط الإقراض العقارى وفقا لأحكام المواد التالية.

مادة (31)

يقدم طلب الترخيص الى الجهة الادارية على النموذج الذى تصده لهذا الغرض، وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد وإجراءات الترخيص ورسومه بما لا يجاوز عشرة آلاف جنيه، كما تبين الشروط التى يتم بموجبها الترخيص لفروع الشركات الاجنبية بمزاولة هذا النشاط.

مادة (32)

على الجهة الادارية اعطاء طالب الترخيص شهادة باستلام المستندات المقدمة منه أو بيان بما يلزم تقديمه من مستندات أخرى، وعليه استيفاء هذه المستندات خلال الأشهر الثلاثة التالية والسقط طلبه، ويكون له فى هذه الحالة استرداد نصف ما دفعه من رسوم.

مادة (33)

تقوم الجهة الادارية بالبت فى طلب الترخيص ويخطر الطالب كتابة بقرارها فى شأنه وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ استيفاء المستندات اللازمة. ولا يجوز للجهة الادارية أن ترفض منح الترخيص الا فى الحالات الآتية:

(1) عدم استيفاء الشروط المبينة فى هذا القانون أو القرارات الصادرة تنفيذا له.

مادة (34)

تبين اللائحة التنفيذية المعايير المالية التى يتعين على الشركة الالتزام بها على أن تتضمن ما يأتى:

(1) أسلوب الذى يتبع فى تقييم أصول الشركة.

(2) تحديد نسبة الحد الأدنى لحقوق المساهمين إلى كل من أصول الشركة وخصومها وحجم محفظة الإقراض.

(3) القواعد اللازمة لضمان حسن سير أعمال الشركة وضمان حقوق الدائنين والمعامل.

مادة (35)

يتولى مصلحة حسابات الشركة مراقبان للحسابات من بين الفقيهين فى سجل تمسك الجهة الادارية. وتتقدم الشركة بتقديم قوائمها المالية الى الجهة الادارية كل ستة أشهر فى الميادان التى تحدده اللائحة التنفيذية.

مادة (36)

لا يجوز للشركة أن تندمج مع شركة أخرى تعمل فى النشاط ذاته أو فى غيره أو أن تتوقف عن النشاط أو تقوم بتصفية أصولها أو الجزء الأكبر منها إلا بعد الحصول على موافقة كتابية من الجهة الادارية، وذلك كله وفقا للقواعد

الموضوع الرئيسي :	السياحة والإسكان	اسم كاتب المقال :	الجريدة
الموضوع الفرعي :	الرهن العقاري	رقم العدد :	٢٨٠٧
المصدر :	العالم اليوم	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٤/٢٠

والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية.

الباب الخامس: ضمانات اتفاق القرض

مادة (37)

ينشأ صندوق لضمان الاقراض العقاري تكون له الشخصية الاعتبارية الخاصة يتبع الوزير للخصيص ويصدر بنظامه الأساسي قرار منه. ويكفل هذا الضمان أداء الصندوق قسماً أو أكثر من أقساط القرض التي يتخلف للمقرض عن سدادها في مواعيدها، وذلك في الحالات وطبقاً للقواعد والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية.

مادة (38)

تتكون موارد الصندوق من:
(1) الاشتراك الذي يلتزم المقرض بإدائه للصندوق طبقاً لما يحدده نظامه الأساسي وبحد أقصى % من قسط القرض.
(2) التبرعات التي تقدم للصندوق ويرافق عليها الوزير للخصيص.
(3) ما تخصصه الدولة للصندوق من مبالغ.

مادة (39)

للمقرض أن يشترط على المقرض التأمين لصالح المقرض بقيمة القرض وملصقاته وعيادته لدى إحدى شركات التأمين المصرية، وذلك ضد مخاطر عدم الوفاء بسبب وفاة المقرض أو عجزه. وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد وشروط هذا التأمين.

مادة (40)

لا يجوز غير الوسيط المقيمة اسماً هم في جدول تمده الجهة الإدارية لهذا القرض مباشرة أعمال الوساطة بين المقرض والمقرض في اتفاق القرض، وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد وشروط وإجراءات القيد في هذا الجدول.

مادة (41)

تعد الجهة الإدارية تونجاً للشروط الأساسية للاقراض العقاري، وعلى المقرض أو الوسيط أن سلم طالب القرض صورة من هذا النموذج، ويجب أن يرفق باتفاق القرض إقرار من المقرض بأنه تسلم هذه الصورة وأطلع عليها قبل التوقيع على اتفاق القرض.

مادة (42)

يلتزم المقرض بإبلاغ المقرض شهرياً بجميع البيانات المتعلقة بالقرض وذلك وفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية.

مادة (43)

ينشأ لدى الجهة الإدارية مكتب لتلقي ونقص الشكاوى التي تقدم عن مخالفة أحكام هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذاً له، وتحدد اللائحة التنفيذية نظام وإجراءات عمل هذا المكتب.

الباب السادس: الرقابة

مادة (44)

للجهة الإدارية عند مخالفة أحكام هذا القانون أو القرارات الصادرة تنفيذاً له أو إذا قام خطر يهدد استقرار نشاط الاقراض العقاري أو مصالح المقرضين أو المساهمين في شركات الاقراض العقاري، أن تتخذ ما تراه مناسباً من التدابير الآتية:
(1) توجيه إنذار بإزالة المخالفة خلال مدة محددة.
(2) وقف مزاولة النشاط لمدة لا تتجاوز تسعين يوماً.
(3) المنع من مزاولة النشاط مع تعديد الإجراءات والتدابير اللازمة لمواجهة الآثار المترتبة على هذا المنع.

مادة (45)

مع عدم الإخلال بأحكام المادة (44) يكون للجهة الإدارية أن تتخذ التدابير التالية بالنسبة لشركات الاقراض العقاري المخالفة:

(1) نزع الشركة في شركة أخرى من شركات الاقراض العقاري أو في إحدى الجهات الأخرى التي تزاوِل هذا النشاط.
(2) إلزام الشركة بزيادة رأس مالها المدفوع أو حجم السيولة النقدية أو الأمرين معاً وفقاً لجدول زمني محدد.

مادة (46)

مع عدم الإخلال بأحكام القوانين المنظمة لسرية المعلومات، يجوز لكل ذي شأن أن يطلب من الجهة الإدارية الإطلاع على السجلات والتقارير والمستندات وغيرها من الأوراق المتعلقة بنشاط الاقراض العقاري أو الحصول على

الموضوع الرئيسي :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	الجريدة
الموضوع الفرعى :	الرهن العقارى	رقم العدد :	٢٨٠٧
المصدر :	العالم اليوم	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٤/٢٠

مستخرجات رسمية منها مقابل رسم تحدف فئاته اللائحة التنفيذية بما لا يجاوز مائة جنيه وفقاً للقواعد والأجراءات التي تقررها هذه اللائحة.

وللجهة الادارية ان ترفض الطلب اذا كان من شأن اجابته الاضرار على اى نحو بنشاط الاقتراض العقارى أو للساس بالصالح العام.

مادة (47)

تشكل بقرار من الوزير المختص لجنة تخصص بمنظر التظلمات من القرارات الادارية التي تصدر تطبيقاً لأحكام هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذاً له.

وتشكل اللجنة برئاسة أحد نواب رئيس مجلس الدولة وعضوية اثنين من ذوي الخبرة اقدمهم على الأقل من غير العاملين بالوزارة المختصة.

ويكون مهلة التظلم ثلاثين يوماً من تاريخ الاخطار بالقرار أو العلم به.

وتبين اللائحة التنفيذية اجراءات نظر التظلم والبت فيه، ولا تقبل الدعوى بطلب إلغاء تلك القرارات قبل التظلم منها.

مادة (48)

يكون لموظفى الجهة الادارية الذين يصدر بتحديد اسمائهم أو وظائفهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع الوزير المختص صفة الضبطية القضائية فى اثبات الجرائم التي تقع بالخالفه لأحكام هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذاً له، ولهم فى سبيل ذلك الاطلاع على السجلات والنفاث والمستندات والبيانات لدى الجهات التي توجد بها.

وعلى المسئولين فى الجهات المشار إليها ان يقدموا الى الموظفين المذكورين البيانات والمستخرجات والمستندات والصور التي يطلبونها لهذا الغرض.

المقابب الثاني: العقوبات

مادة (49)

مع عدم الاخلال بأية عقوبة أشد منصوص عليها فى أى قانون آخر، يعاقب على الافعال المبينة فى المواد التالية بالعقوبات المنصوص عليها فيها.

مادة (50)

يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ستة اشهر وبغرامة لا تقل عن خمسين ألف جنيه ولا تجاوز مائتى ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من باشر بإحداى الاقتراض العقارى المنصوص عليه فى هذا القانون دون أن يكون مرخصاً له فى ذلك.

مادة (51)

يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ستة اشهر وبغرامة لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تجاوز خمسين ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من خالف فى مزاوله نشاط الاقتراض العقارى المعايير والقواعد المشار إليها فى المادتين (4) ، (34) من هذا القانون.

مادة (52)

يعاقب كل من يخالف أى من أحكام المادة (36) بغرامة لا تقل عن مائتى ألف جنيه ولا تجاوز خمسمائة ألف جنيه.

مادة (53)

يجوز، فضلاً عن العقوبات المقررة للجرائم المنصوص عليها فى المواد السابقة، الحكم بالحرمان من مزاوله المهنة أو حظر مزاوله النشاط الذى وقعت الجريمة بمناسبةه، وذلك لمدة لا تزيد على ثلاث سنوات، ويكون الحكم بذلك وجوبياً فى حالة العود.

مادة (54)

لا يجوز رفع الدعوى الجنائية بالنسبة إلى الجرائم التي ترتكب بالخالفه لأحكام هذا القانون أو قراراته التنفيذية أو انتهاك أى من اجراءات التحقيق فيها الا بناء على طلب الوزير المختص أو من ينوبه.

وللوزير المختص قبل صدور حكم بات فى الدعوى أن يتصالح مع المخالف مقابل اداء مبلغ لا يقل عن الحد الأقصى للغرامة المنصوص عليها فى المواد السابقة ولا يجاوز مئله، وترتب على التصالح انقضاء الدعوى الجنائية.

مادة (55)

يعاقب المسئول عن الادارة الفعلية بالشركة بالعقوبات المقررة عن الاعمال التي ترتكب بالخالفه لأحكام هذا القانون أو قراراته التنفيذية اذا ثبت علمه بها وكان لخلاله بالواجبات التي تفرضها عليه تلك الادارة قد أسهم فى وقوع الجريمة.

مادة (56)

تكون الشركة مسؤولة بالتضامن عن الوفاء بما يحكم به من عقوبات مالية، اذا كانت الجريمة قد ارتكبت من أحد العاملين بالشركة باسمها ولصالحها.

اسم كاتب المقال : سعد هجرس

الموضوع الرئيسى : السياحة والإسكان

رقم العدد : ٢٨٠٨

الموضوع الفرعى : الرهن العقارى

تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٤/٢٢

المصدر : العالم اليوم

ندوة

« العالم اليوم »

عن قانون

الإقراض

العقارى

(1)

أقر مجلس الوزراء في اجتماعه قبل نهاية الأسبوع الماضى مشروع قانون الإقراض العقارى ليعاود الأمل مرة أخرى العاملين بهذا النشاط والمهتمين به فى تخفيف حدة الركود التى خيمت عليه منذ عامين، وما صاحبها من تراجع البنوك عن ضخ المزيد من السيولة المالية اللازمة لتنشيط الحركة بهذا السوق.

ومن المتوقع أن تشهد الفترة المقبلة عرضاً لهذا القانون على المؤسسات المختلفة لمناقشته قبل عرضه على مجلس الشعب، وكانت نصوص القانون قد أثارَت العديد من التساؤلات بين الخبراء والمتخصصين مما دعا «العالم اليوم» لتنظيم ندوة شارك فيها المهتمون من تخصصات مختلفة شملت البنوك وتصنيف الأوراق المالية والشركات العقارية والتأمين وخضرها مستشار وزير الاقتصاد ونائب رئيس مجلس الدولة، وممثل عن وزير الإسكان أدلى كل منهم برأيه حول القانون وتأثيره على السوق العقارى.

مؤسسات عالمية تؤسس شركات للاقراض العقارى بمصر

د. محمود محيى الدين: القانون وحده لا يحل المشك
د. محمود حونة: المادة 13 من القانون تخالف القواعد المحاسبية الدو
سمير متولى: لابد من فك الاشتباك والتعارض بين التشريع الجديد والقوانين ا

الموضوع الرئيسي : السياحة والإسكان

اسم كاتب المقال : سعد هجوس

الموضوع الفرعي : الرهن العقاري

رقم العدد : ٢٨٠٨

المصدر : العالم اليوم

تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٤/٢٢

أسباب تنمية

ويرجع عدم وجود قيد في القانون على مستوى الضلع أو قيمة المقار محل الاقتراف لأسباب تنموية عديدة أهمها أن وجود مثل هذا القيد يمكن أن يؤدي لشكك إيهاد نوع من التركيز الجغرافي، والتركز الذي يعتمد على مستوى الضلع تكون نتيجة عدم وجود توزيع للمخاطر ومصادر التمويل. وبالتالي لمشروع القانون للجميع خاصة الشباب. ويمكن أن نستعرض الأبعاد التي مر بها مشروع القانون قبل إقراره من مجلس الوزراء منذ عام 1995 ظهر مشروع القانون الأول في شكل تعديل في قانون البنوك والائتمان، والفق عليه اتحاد بنوك مصر وتمت مناقشته في اللجنة الاقتصادية بمجلس الشعب. وفي نهاية المطاف تم عرضه على وزارة الاقتصاد فوجدت به ثغرات عديدة منها أنه كان يستهدف في الأساس إعادة الحصول على الوحدة السكنية في حالة التخلف عن السداد، كما أنه لم يكن يعطي ضمانات كافية لأطراف العملية وهي البنوك ومالك الوحدة السكنية، والمتنفع بها. وبعد هذا المشروع تم تقديم مشروع قانون آخر لم يأخذ حظه من النقاش.

ولا شك أن توجيهات رئيس الجمهورية بضرورة الائتمان بإسكان الشباب وإيجاد الآليات القانونية والمؤسسية والمالية لتيسير ذلك جعلت مجموعة من الخبراء في وزارة الاقتصاد تتكلم على وضع مشروع قانون الإقراض العقاري، وتم فيه تلبية معظم الاعتراضات التي ظهرت في القوانين السابقة. وأفضل من مشروع قانون الإقراض العقاري يتكون من 8 أبواب.. الباب الأول يتناول على أن الهدف من نشاط الإقراض العقاري هو تمويل شراء العقارات بغرض السكن أو أية أغراض أخرى، على أن يقوم المقرض برفع المقار هذا رسمياً لصالح المقرض. بمصر المشروع مزاولة هذا النشاط على الأشخاص الاعتبارية العامة وشركات التأمين المقترضة وشركات الإقراض العقاري التي تؤمن ولها أحكامه.

وفي الباب الثاني تنظيم لاتفاق القرض العقاري حيث جعل القانون ثلاثي العلاقات، بين المقرض والمقرض والمقرض، بحيث ينظم هذا الاتفاق العلاقات القانونية بين أطرافه بشكل متوازن دون تحيز لطرف على حساب الآخر. كما الباب الثالث فقد نظم أحكام إنشاء قيد القرض العقاري حيث إن عمليات الرهن والتسجيل بها بعض التعديلات، فبمس منها القانون. كما استحدث النظام المعمول به في كثير من دول العالم المتقدم، والذي يسمح بمحولة الحقوق الناشئة عن اتفاقات القرض العقاري وتحويلها إلى أوراق مالية يتم طرحها في سوق المال بما يعرف بعمليات "التدوير". والهدف منها عدم تحميل الجهاز المصرفي، سواء كانت يتوكل تجارية أو عقارية أو شركات الإقراض العقاري، بمخاطر عالية. ففي عمليات التدوير يتم إصدار سندات بقيمة القروض، وتخرج من القوائم المالية للبنك المقرض. وتكون السندات مضمونة بالمقاررات ويتم تداولها في السوق الثانوية بالبورصة.

■ العالم اليوم: شهد سوق المقاررات في مصر خلال الفترة الماضية حالة من الركود والكساد، ولكن مع مشروع قانون الإقراض العقاري بدأ الأمل برؤى لتشتغل بهذا المجال في إعادة النشاط لهذه السوق، نرجو إلقاء الضوء على التوقعات المستقبلية لسوق المقاررات بعد إقرار قانون الإقراض العقاري من مجلس الوزراء.

■ د. محمود صبيح الدين: لا شك أننا بصدد موضوع مهم سيكون له أثره، ليس فقط على القطاع العقاري، وذلك باعتبار أن هذا القطاع له علاقات ارتباطية وتضامنية بقطاعات أخرى كثيرة. ففي الاقتصاد هناك ما يسمى "الضغاضغ" Malti Player ويعني أن الجانب النشط على قطاع معين قد يكون له أثره على قطاعات أخرى ذات علاقة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر.

وفي القطاع العقاري العلاقات واضحة سواء على مستوى المخالفات المختلفة في هذا القطاع من مواد بناء، سوق للمعامل، وأيضا على حركة قطاعات أخرى مثل سوق الإيجار المنزلية والمقرضات وغيرها.

كما أنه لا بد من الفصل بين تطورات سوق المقاررات والإصلاح في الحاجة إلى قانون للإقراض العقاري. فسوق المقاررات شهدت تطورات عديدة، ولكن عند الحديث منها لابد من تقسيمها إلى عدة أجزاء فهناك الإسكان الفاخر، والمتوسط والفقير، وبالتالي فنحن لا نتحدث عن سوق واحدة. يسوء من جانب العرض أو الطلب. وهذا يمكنه بالتفصيل مشروع القانون حيث يجد المستهدف به بشكل مباشر.

ومن الملاحظ في سوق العقارات في مصر أن هناك إقبالا متزايدا بجانب الطلب بصورة أكبر من الائتمان بجانب العرض بمعنى أن هناك بالفعل طلبا جديدا، بسبب عدم القدرة المالية على الدفع. وبالتالي نحن نواجه مشكلة بمعنى أنها الشباب وأيضا بعض الكوثر. وفي هذا الإطار نجد أن مصر تعاني من مشكلة وجود الراغبين في تلك وحدات سكنية، ولكنهم غير مدعومين بقدرة شرائية. وفي ضوء هذه المشكلة جاء مشروع قانون الإقراض العقاري ليس من حياة هذه الشريحة من المواطنين، وحل مشكلة الشباب بصورة خاصة، وإن كان لا يمنع أن يستفيد منه من لديه قدرة مالية على شراء وحدات سكنية فاخرة.

الموضوع الرئيسي : السياحة والإسكان

الموضوع الفرعي : الرهن العقاري

المصدر : العالم اليوم

اسم كاتب المقال : سعد هجرس

رقم العدد : ٢٨٠٨

تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٤/٢٢

القانون لا يكفي

وأخيرا نص الباب الثامن على العقوبات كضمانة أخيرة عن مخالفة أحكام هذا القانون:

فإن هذا القانون لن يستطيع وحده أن ينشر سوقا مكملة الأركان ومؤمنة رقابيا فهناك أبعاد مؤسسية مهمة لابد أن تعمل بكفاءة كاملة في جميع مراحل العمل داخل السوق العقاري سواء في السوق الأولية أو السوق الثانوية.

فهذا القانون لن يقضي على مشاكل سوق العقارات بشكل نهائي، فهناك مشروعات عقارية لم تتم دراستها بطريقة اقتصادية ملائمة فيها تغيير لتطورات السوق من ناحية الطلب أضيفت بالبن الجديدة، وبناء على ذلك فإن من يلوم اليوم على الحكومة عدم وجود قانون للإقراض العقاري لا يلومن إلا نفسه لأنه لم يكن في واحدة من هذه الدراسات احتمال وجود نظام للإقراض العقاري، وكأننا يعملون بنظام الدفع الفوري، أو التخصيص على عدد من السنوات بترتيب أي بدون ترتيب مع أحد البنوك.

وهذا درس تاريخي يجب ألا يتكرر، فمن يقوم بعمل اقتصادي لابد أن يدرس جيدا، ففي قطاع العقارات عدم وجود دراسات اقتصادية قبل إنشاء المشروعات المختلفة بسبب مشكلة أن ينقل أصحابها منها مركب الإقراض العقاري، وبالتالي لانتشار قانون الإقراض العقاري امتعاضا، أن الحكومة ستفعله، أي: نحن نعلم لأن القانون يستهدف شريحة من المواطنين وهم الضحايا، ولو التزمنا بتوجيه القيادة السياسية كان القانون سيحدد اللغة المعربة التي يستهدفها القانون. ولكن باعتبارات فنية لا يمكن عمل ذلك لأنه لابد من توزيع المخاطر والتوزيع.

وأضاف بأن القانون لا يستهدف إنقاذ بعض المقاولين من مشاكلهم حيث يستهدف توفير السكن اللائق لكل شاب، ولكن لا شك سيتطلب مع شرائع فنية مختلفة.

وبالتنسيق تعرض السوق لخدمات لأن القطاع للأسواق في إنجلترا والولايات المتحدة يجد أنها تعرضت لبعض الصدمات، وفي

وتعد عمليات التمويل من أهم البتود فيديونها أن تكون هناك سوق ثانوية، مهما بلغت قوة السوق الأولية وهي البنوك وشركات الرهن العقاري، فإذا لم تحدث إعادة تمويل للقرض سيكون مصير القانون التراجع نظرا لعدم وجود أي نوع من أنواع تجديد التمويل.

ومن ناحية أخرى يساهم التمويل في استثمار أموال المؤسسات المالية التي تعطى أولوية للاستثمارات طويلة الأجل.

وفي الباب الرابع، أصول وإجراءات الاقتساط التي يتخلف المقرض عن الوفاء بها، وذلك عن طريق التنفيذ على العقار المرهون ويحدد القانون الأسس التي يتم وفقا لها إجراء المزا، كما يحدد من ينزل المزا حيث منع القانون البنك المقرض من دخول المزا حتى لا يضارب على العقار، وكذلك سمح للمستثمر، حتى آخر فرصة في المزا، أن يسدد القيمة المستقة عليه ويسترد عقاره.

وفي الباب الخامس للقانون هالج الجانب المؤسسي وحدد الشروط الخاصة بإنشاء الشركات التي تزاو نشاط الإقراض العقاري، وصنفتها في الشركات المسماة التي لا يقل رأسمالها المصدر والمذخور عن الصود الموجودة واللائحة التنفيذية للقانون. ولا شك أن اللائحة التنفيذية لها أهميتها لأنها تمنح للشروع مبررة في سوق طبيعة التغير المستمر بمرور الوقت.

ونص الباب السادس على وسائل حماية المقرض بإنشاء صندوق لضمان الإقراض العقاري مع تحديد التأمين بقيمة القرض لدى شركة تأمين مصرية ضد مخاطر عدم الوفاء بالقرض. وهذه تعد ضمانا أتاحها القانون للمستثمرين بالوحدات السكنية، إلى جانب الضمانات الأخرى مثل ضمانهم مع بنوك التهيئة وشركات تعمل وفقا لمعايير مالية مخففة، حماية من مخاطر تعرض السوق للتقلب والصدمات. وهذه التوجيه من الصانين مبرورة في الولايات المتحدة الأمريكية، وسنعمل في مصر على تطويع الفكرة ليكون صندوقا فاعلا يؤدي لاستقرار السوق بدلا من أن يصبح مجرد ميكل فلاسي مثلما يحدث في قطاعات أخرى.

أما الباب السابع فيتضمن وسائل الرقابة على نشاط الإقراض العقاري وإدارة صندوق الضمان، كما حدد الجهات الإدارية المسؤولة عن الرقابة وهي أكثر من جهة، فهناك البنك المركزي لأن هذا النشاط سيكون أساسا داخل الجهاز المصرفي، أما الجهات المالية غير المصرفية ستخضع في المرحلة الانتقالية لوزارة الاقتصاد كجهة إدارية. وهناك مؤسسات أخرى عاملة داخل هذه السوق مثل شركات التأمين، والسماسرة، وجهات التقييم. هذه كلها لها طبيعة فنية، وقد يكون من اللازم أن تخضع لوزارة لها طبيعة فنية مثل وزارة الإسكان.

مكتبة الإقليم للبحث العلمي

الموضوع الرئيسي : السياحة والإسكان

الموضوع الفرعي : الرهن العقاري

المصدر : العالم اليوم

اسم كاتب المقال :

رقم العدد :

تاريخ الصدور :

سعد هجرس

١٠٢٨٠٨

٢٠٠٠/٤/٢٢

توحيد قواعد الرقابة

■ د. محمود محيي الدين انتقل معك في مسألة الرقابة، ولكن ليس بالضرورة توحيد جهة الرقابة، ولكن من الممكن توحيد قواعد الرقابة بصرف النظر عن بنفادها. فعلا البنك المركزي يستطيع لا يرغب في التعامل مع كيانات غير مصرفية بدليل أن شركات الصرف لا تخضع لبنك المركزي، رغم أنها تزال أحد أعمال البنوك، ولذا، فإن شركات الإفراض العقاري أيضا ذات "بيعة خاصة يستلزم التعامل معها بعض المرونة التي لا تتوافر للبنوك فالتتبع ضروري في عملية الرقابة، ولكن لا يستلزم ذلك توحيد جهة الرقابة.

والتابع لعمليات الرقابة المالية بشكل عام يوجد أنه في إنجلترا مثلاً تم إخضاع جميع المؤسسات المالية سواء شركات تأمين أو مصارف وسوق المال، وكذلك شركات الإفراض العقاري للسلطة للرقابة على الخدمات المالية. ففي هذه الحالة تم توحيد الجهة الرقابية، وإلى أن يأتي هذا اليوم في مصر سيكون هناك تنسيق في عمليات الرقابة في سوق العقارات.

■ د. عمرو حسني: كنت لفتني أن يتضمن القانون تماخضا خاصا بالأنشطة الموازية المطلوبة لدمج هذا النشاط بحيث يمكن إضائتها بقرارات وزارية مثلما حدث في حالة قانون سوق المال. لقد بدأ قانون سوق المال بعد من الأنشطة وتم إضافة أنشطة أخرى بعد ذلك. وفي سوق العقارات هناك عدة أنشطة موازية يمكن أن تظهر بعد تطبيق القانون، وذلك لا بد من وجود بند آخر يتضمن هذه الأنشطة بحيث يمكن إضائتها بعد ذلك بقرارات وزارية لدمج هذا النشاط. مشروخ القانون يتضمن أيضا نقطة خطيرة وهي السماح بعمليات التحويل وتحويل القروض في سوق المال. وفي هذه الحالة للمستثمر الرئيسي هو أسواق شركات

مصر نحن نوصف الطريق بإصدار القانون، فإذا تم استغلاله بشكل جيد سيؤدي لنتائج إيجابية في قطاعات كثيرة.

■ م. شريف لطفي: يغطي قطاع العقارات بأهمية كبيرة في الاقتصاد نظرا لتأثيره على أكثر من 100 صناعة مبتنية على حديد التسليح والأسمنت والطوب والأخشاب، والآلات المنزلية والديكورات. وذلك يؤكد على أهمية خروج قانون الإفراض العقاري إلى الأقد بإقراره من مجلس الشعب بعدما أقر من مجلس الوزراء، وليس أصحنا مخرج حقيقي من أزمة الإسكان إلا ظهور هذا القانون. فهناك كثير من الأموال في حاجة لتوجيهها للاستثمار في قطاع يمنح عائدا جيدا مثل قطاع الاستثمار العقاري. ففي فرنسا مثلا نجد أن 60% من اللبناني في المدن الكبرى تقوم بإنشاء شركات تأمين

إن مشكلة الاستثمار العقاري في مصر تنحصر في عدم وجود آلية لضخ سيولة في هذا القطاع بشكل مستمر. فحين نرغب في وجود آلية لضخ سيولة في هذا القطاع، وفي نفس الوقت تضمن حقوق الأطراف المشاركة فيه سواء كانت بنوكا أو شركات إفراض عقاري أو شركات تأمين، وكذلك للتغلب بالوحدة السكنية.

ولا شك أن المشكلة الأساسية في مصر التي أدت إلى ركود في سوق العقارات هي وجود خلل في الدراسات الاقتصادية لمشروعات الإسكان يصنف عام، فنجد تركيزا على الإسكان الفاخر رغم أن الأرباح الحقيقية تأتي من الوحدات السكنية للتوسط والاقتصاد. كما إنني أعتز على وجود أكثر من جهة إدارية للرقابة ويقول إنه لا بد أن تكون هناك جهة واحدة للرقابة من البداية للتنسيق، تخضع النشاط بالكامل لرقابة هذه الجهة، وذلك نظرا لوجود أطراف عديدة تعمل في هذه السوق مثل البنوك وشركات التأمين وشركات الإقراض، ولا يمكن أن تخضع كل طرف لجهة إدارية منفصلة فهذا قد يعيد الجرح عند الانطلاق.

التأمين والمعاشات والتأمينات. فهل عند التنفيذ سيجد عقبات أمام هذا الاستثمار؟. بعض هل سيكون في إمكان شركات التأمين الدخول في هذه الاستثمارات دون قيود؟ لمن المروف أن شركات التأمين لديها قيود على استثماراتها فما الحل في هذه الحالة. وهناك ثلاثة أخرى ترغب في إضائتها لمشروع قانون الإفراض العقاري بهدف إلى توفير آلية للمواطن لشراء وحدة سكنية بالتقسيط على 30 عاما، فعندما سيكون الوضع في حالة رغبة مواطن في بيع شقة لمواطن آخر، واري أنه من حق المواطن على الدولة ألا تشعه في موقف مواجهة مع مواطن آخر، كما أن من حق على الدولة أن توفر له السكن بالتقسيط على فترة طويلة.

د. محمود محيي الدين: أطمئن الجميع بأن القانون يتمتع بنفس المرونة الموجودة في قانون سوق المال بحيث يمكن للوزير المختص أن يصدر لوائح تتناسب مع حركة السوق في أي وقت.

■ د. حاكم حرس الدولة على حق الموانع في الحصول على السكن اللائق، وحرصها أيضا على الاستثمار العقاري، وكذلك عدم حدوث خلل في السوق. فقطاع العقارات مرتبط بالنشطة أخرى كثيرة ويؤثر عليها خاصة عند إصدار تراخيص بين قطاع العقارات وقطاع آخر يتمتع بالسياسة وهو سوق المال. وبالنسبة للقيود الموجودة على استثمارات شركات التأمين وأموال التأمينات والمعاشات، نحن لن نصل بعد لهذه الأسلاك في حالة أموال التأمينات والمعاشات في السوق الثانوية، أما شركات التأمين فسيفكر لها عدة أدوات في السوق الثانوية والتأمين على عملية السداد عن الوقت إذا ما توافرت لها الأدوات التأمينية المناسبة. وفي أغلب الأحوال سيتمتع القانون لقطاع التأمين مجالاً جيدا للعركة.

الموضوع الرئيسي :	السياحة والإسكان	اسم كاتب المقال :	سعد هجرس
الموضوع الفرعي :	الزهن العقاري	رقم العدد :	٢٨٠٨
المصدر :	العالم اليوم	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٤/٢٢

وبالنسبة لتخلف د. حسونة على وجه. شركات الإقراض العقاري أرى أن القانون مكن من وجود هذه الشركات إذا ما توافرها لها القواعد المنظمة للعمل، ولكن القانون غير ملائم في هذا المجال، وإنما يهدف إلى إنشاء سوق عقارى متكامل الأركان.

■ مسير متكامل : لدى سؤال قد يبدو ساذجا وهي لماذا لم يتم البنوك بدورها في عملية الإقراض العقاري؟

واستند أن الإجابة عليه هي أن البنك المقرض ليس في موقف يسمح له بأن يحول الضمانة الموجودة إلى سيولة في الأمد القصير. وهناك سؤال آخر مهم وبالنسبة لشركات الزهن العقاري التي تستعمل إلى جانب البنوك من أين ستأتي بالأسوال التي تنكبها من تمويل هذا النشاط، والذي يتطلب عمليات لأجل طويلا؟ للمكي تولى هذه الأموال المصدر الأول لها البنوك، وهذا يعيد الدور مرة أخرى للبنوك، ولم هناك ضرورة ملحة لعمل كل هذه التنظيمات، وهذه الهياكل هي هذا التوزيع بينما سوق العقارات يهائى حاليا بصورة كبيرة. كما أن المقرض في محل مشكلة كيانا واقتصاديا لا بد من تدويرها وليس فقط في إشكال الإسكان.

وهناك مشكلة أخرى غير واضحة في القانون وتعلق ببدى إمكانية زهن عقار لم يتم انشائه بعد، فمن المقرض أن الزهن تال لحقد مسجل، وذلك لا بد من توضيح هذه النقطة في القانون خاصة أن كثيرا من شركات الاستثمار العقاري تعتمد على الصفقات التي تتقاضاها من المشترين في عمليات البناء وفي حالة انتظارها حتى تشطب الوحدة ثم تباعها ستكون هناك مشكلة في التصويب، وستعتمد على الفروض البنكية، وهذا يعنى تحميل الفوائد وغيرها على التكلفة، وبالتالي زيادة سعر الوحدة السكنية أو تقاوم المشكلة.

ومع صدور قانون الإقراض العقاري كلف سيتم حل مشكلة المقرض مع التوائين الأخرى القائمة مثل قانون تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر؛ خاصة أن المادة الأولى من مشروع القانون تنص على إلغاء ما يقااله، فهل هذه المادة كافية لإنهاء القوانين الأخرى. وهناك عدة تساؤلات أخرى حول تنظيم العلاقات بين الأطراف التي ستنبط لنشاط الإقراض العقاري وهي البنوك وشركات الإقراض العقاري وشركات التأمين؛ وبالنسبة لشركات التأمين فقد مرت بتجارب مريبة في عمليات الاستثمار العقاري، كما أن عليها قويا في عملية الاستثمار لا يمكن أن تتجاوزها، وما يمكن أن تقوم به هو عمليات شراء امسنات، ولكن لا بد أن تكون مضمونة.

وهناك المادة 4 من القانون التي تنص

على الدوائى في حين تعتمد البنوك المقرارة على قروض لمسيرة الأجل من البنوك التجارية تحولها إلى أوراق مالية.

٦ وأنا أسأل: ولماذا لا يتم حق تكويين شركات الإقراض العقاري للبنوك المقرارة القائمة، ويضف البنوك التجارية التي لديها استعداد لممارسة النشاط العقاري، ولي مصر لدينا البنك العقاري المصرى العربى منذ سنوات طويلة ولديه امصانبات من هذا النجل خاصة فيما يتعلق بنسبة الإخفاق في البنوك.

ثانيا: وبالنسبة لشركات التأمين فهي موجودة ضمن الشركات التي تقوم بالإقراض، اعتقد أن هذا ليس دورها الأساسى، فدورها التامين على القروض ليس فقط ضد الوالة والمخبر وإنما التأمين ضد عدم السداد. ويمكن أن تؤمن جهات حكومية على قروض ممددوى المدله ولكن المسائل المالية تؤمن عليها شركات تأمين ذات درجة ائتمانية آلم ومناعة التامين العقاري سنامة منفصلة لا بد من الإهتمام به.

مخالفة محاسبية

تتعلق أخرى في القانون تتعلق بالمهية الإدارية فهي تقوم بأكثر من 15 مهمة بدءا من تسجيل المحاسبين وحتى سجل لوساطة والخبراء، فإين الهيئات ذاتية للتنظيم؟ وبالنسبة لصدوق التوزيع نلاحظ أن المادة 13 من القانون تنص على ألا تدخل في ذمته المالية الالتزامات المترتبة على هذه الأوراق أو الاقتطاع ومواصلته وهذا يخالف قواعد المحاسبة.

د. محسن مظهر الدين: وبالنسبة لجوهر صمدات في أسواق العقارات الخارجية رغم تطبيق قانون الإقراض العقاري لوكد أن القانون لا يمنع من حدوث صمدات، فمن نضع القانون ونلغا لأفضل ما وصل إلى الآخرين مع تطويعه للأوضاع المصرية، ولا يستطيع القانون وحده أن يمنع من حدوث تقلبات داخل السوق.

وحول الجهاز المصرفى وما آثاره د. حسونة حوله: لوكد أن كثيرا من المشكلات المحاسبية في بعض البنوك، وهي تحت السيطرة، جاءت نتيجة لقرارات إتمانية خاطئة يسبب عدم الإلمام بالقضايا محل الدراسة.

د. محمد حسونة: أعترض على فكرة أن قانون الزهن العقاري جاء ليساهم في حل مشكلة الإسكان، فالوطن يمكن الحصول على السكن الملائم بوسائل عديدة مثل الإيجار، ولكن أهمية القانون أنه يربط بين سوق العقارات وسوق المال. وأريد أن ألفت الانتباه إلى أن كثيرا من دول العالم تلى تطبيق قانون الإقراض العقاري شهدت ازدياد عقارية كثيرة. أى أن القانون لم يمنع حدوث ازدياد عقارية في التسعينات.

ومن ناحية أخرى نلاحظ أن البنوك المصرية عانت خلال الفترة الماضية من مشاكل كثيرة منها الكساد وضمانة الدين العام؛ وأدى ذلك إلى ضعف في نمو الربحية بها وكذلك ضعف السيولة. ومن المعروف أن الاقتصاد المصرى من الانهيارات التي تعتمد على البنوك نظرا لضعف سوق المال حتى هذه اللحظة. وهذا يدفعنا إلى عدم الضغط على البنوك؛ فالبنوك تلقد عمالها بدليل تراجع معدل نمو الأرباح بها. وهذا يعنى أيضا ضرورة وجود استراتيجية للعمل بهذه البنوك لتطويرها خلال الفترة القادمة.

وبالنسبة لموضوع التوزيع لا بد أن يتم توجيهه لخدمة البنوك في المرحلة المالية. فالتوزيع يقلل مضايقات الإقراض ومعدلات كفاية رأس المال المطلوبة. فالقروض المقرارة إذا تم توجيهها للفقاع العائلى تكون بها نسبة مخاطرة 50٪، والمضروعات والشركات بها نسبة مخاطرة 100٪، ولكن في حالة تحويل هذه القروض إلى أوراق مالية مستقل أنشط على الحكومة والمستثمرين والبنوك.

كما أن التوزيع يقلض التكاليف وهذا يعنى أن عملية التوزيع إيجابية بصورة كاملة، فهناك مشكلة وهي أنها تتطلب وجود سوق مال نشطة وقوية وبها سيولة ليكون لديها قدرة على استيعاب السداد.

انتبهى من ذلك إلى أن الكيانات التي مارسات الإقراض العقاري، والتوزيع في العالم هي البنوك التجارية والعقارية وبنوك الأسفار، ويعتمد البنوك التجارية والأسفار

الموضوع الرئيسي : اسم كاتب المقال : سعد هجرس

الموضوع الفرعي : الرهن العقاري

رقم العدد : ٢٨٠٨

المصدر : العالم اليوم

تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٤/٢٢

بحث عن السيوطة

■ هشام طلعت مصطفى: لدى بحث خاص عن السيوطة المتأخرة لتطبيق هذا القانون في السوق المصري، فهذه السيوطة غير متوافقة، ولو ولد القانون في ظل الظروف التي تمر بها مصر حالياً سيولد ليصوت، فالسيوطة المتأخرة من البنوك وشركات التأمين لا تكفي 5٪ من حجم الاحتياج السنوي من الإسكان المتوسط. فمن في حاجة إلى 50 ألف وحدة سكنية على الأقل، لدينا سكان تحت 30 سنة يمثلون 60٪ من التعداد السكاني في مصر، وهذا يعني أننا في حاجة إلى 450 ألف وحدة سكنية خلال السنوات الخمس القادمة لتزاد سنوياً بشكل مستمر. ولحل هذه المشكلة وحتى يمكن تطبيق القانون في مصر بنجاح لابد أن نأخذ بما أخذت به دول أخرى حيث اعتمدت على تمويل خارجي من طريق البنوك للاستثمارات الخارجية حتى تستطيع حل المشاكل الكبيرة التي وقعت فيها البنوك المصرية والتي تجاوزت نسبة الإقراض في بعضها 90٪ من حجم الودائع.

■ د. محمود محيي الدين: هناك بالفعل مؤسسات مالية صافية طلبت أن ترأس شركات الإقراض العقاري في مصر، وهذا بالطبع سيساهم في حل مشكلة السيوطة في هذا القطاع بالإضافة للبنوك وشركات التأمين وتنشيط السوق التائدية.

■ د. مستشار رالت يوسف: الشروع جدير، ولكن هناك مادة خطيرة هي المادة 6 من قانون 136 لابد من إلغاؤها وتنص على أنه في حالة التخلف عن سداد الأقساط يتم تحويل المبلغ إلى مستأجر، كما أن القانون به خصوص جبهة، ولكن المشكلة في التنفيذ، فلابد من وجود آليات تساعد الشركات المقترضة في الحصول على حقوقها. فيمكن أن تصاف مادة في القانون تنص على حق البنك المقترض في اللجوء للقضاء لتسديد لقرض المستثمر المقترض في حالة عدم ولاءه بالقرض، وعندما يسترد البنك العين يعطى للمستثمر ما دفعه من أقساط مخصوماً منها قيمة انتفاعه بالعين، لهذا سيضج المنتفعين على الوفاء بالتزاماتهم.

وهناك نقطة أخرى تتعلق «بالتوريق» فمن غير الممكن مسألة خطيرة مثل التوريق يتم ذكرها إلى مادتين فقط في القانون فهي في حاجة إلى قانون مستقل.

■ د. محمود محيي الدين: اتفق معك في ذلك، وهناك بالفعل آليات لإصدار مشروع مثلي وعام للتوريق حيث إن التوريق ستنفع منه قطاعات كثيرة بالإضافة للسوق العقاري، فهناك نشاط الشاؤير التوريقي، وعمليات التخصيص وتمويل المصادر، وإلى أن يتم وضع هذا القانون يفسر من مسألة التمويل والسيوطة ليس فقط في السوق الأولية ولكن في السوق الثانوية أيضاً.

معايير وقواعد تتناسب مع القدرة المالية للمقترض في ضوء الحالة العامة لسوق العقارات. فهذا لابد أن يعاد النظر فيه حيث يصعب قياسه، كما أن القانون به خلط بين الجهات الإدارية المعنية بالإشراف والرقابة على الشركات العقارية.

كما أن هناك المادة 39 الخاصة بشركات التأمين ودورها في التأمين ضد مخاطر عدم السداد، من المفروض أن تدرس أيضاً مسألة وثيقة التأمين ضد العجز أو الوفاة، فلابد أن يحدد النص نوع العجز، بأن يكون مجزاً كلياً مستشهماً، كما إنه لابد من التأمين على العين ضد الحريق.

■ د. محمود محيي الدين: بالنسبة لأسباب إحصاء البنوك عن الإقراض العقاري فهي معروفة وهي عدم القدرة على الحصول على العين سهل الخلافة، كما أن هناك قواعد صريحة تمنع سقوف الإقراض في قطاع معين.

■ أما الرهن في القانون فيتم على وحدة قابلة للسكن وليس رهن ورق.

■ سمير متولي: بهذه الطريقة تتحدد المشكلة.

■ د. محمود محيي الدين: الرهن يكون لوحة جامزة للسكن أي ليست للأرض، وقد خفست المادة الأولى من القانون لتشديدات عديدة لأن الإقراض لابد أن يكون لوحة سكنية.

■ واتفق مع الأستاذ سمير متولي في أنه لابد قبل تطبيق القانون من معالجة مشكلة التعارض مع القوانين القائمة الأخرى.

■ العالم اليوم: لماذا تم تغيير البند الخاص بالتأمين على ترك العمل أو فقائه، والذي كان موجوداً في مسودة القانون؟

■ سمير متولي: لأن ترك العمل فيه عنصر اختيار وبالتالي يصعب التأمين على هذه النقطة.

■ العالم اليوم: من المفروض أن القانون تم وضعه حتى يتبع لمواظن الصادر الحصول على وحدة سكنية، فهل تم حساب المساحة الكبيرة في مصر بين متوسط دخول المواطنين وأسعار العقارات؟

■ د. محمود محيي الدين: من الملاحظ أن هذا القانون عندما تم تطبيقه في إنجلترا وأمريكا كان هناك دخل ثابت محلي من القطاع الرسمي، وفي مصر توجد لدينا فصول ثابتة من قطاعات شريفة لكنها لا تتمتع بالانتماء في السداد، وهذا يعني أن التفسير سيكون في هذه الحالة أعقد مما في حالة وجود راتب ثابت، والامر الآخر وهو الاضرار هو وجود مصادر أخرى غير الدولة والمسجلة والمشكلة في كيفية ترجمتها لأرقام ومن سيقيم بتقييمها والإقراض على أساسها؟ لذلك مطلوب من الجهاز الائتماني المختص بالعقارات في مصر أن يكون أكثر تعقيداً من الموجود في إنجلترا وغيرها.

الموضوع الرئيسى : السياحة والاسكان

اسم كاتب المقال : سعد هجرس

الموضوع الفرعى : الرهن العقارى

رقم العدد : ٢٨٠٩

المصدر : العالم اليوم

تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٤/٢٣

فى ندوة « العالم اليوم » عن قانون الإقراض العقارى «2-2»

مؤسسات أجنبية تعرض ضخ أموال ضخمة فى سوق العقارات

د. محمود مصطفى الدين : الشئنا الأخرى التى لا تستفيد بمشروع قانون الرهن العقارى الجديد يمكن أن تنتفع بمشروعات أخرى تدخل فيها الدولة أو بعض المنظمات غير الحكومية أو الخيريين من الناس مثل مشروع اسكان المستقبل ومشروع مبارك للشباب وكذلك المشروعات التى تتولاها وزارة الاسكان والمجتمعات العمرانية الجديدة بدعم صريح من الدولة لبعض القطاعات والشرائع من المجتمع.

أما بالنسبة للسيولة والاقتراض من الخارج وتخوفات البعض من أقرار هذا القانون فى ظل نقص سيولة فانا هنا نقول أن مشكلتنا الأثرية فى مصراته عندما تبحث الدولة أقرار مشروع قانون جديد فانا نعتبره أكسير الحياة وأنه سيخفف على كل المشكلات القائمة وفيه الحل لكل الموضوعات الملحة ليس هذا بالضرورة وبالتالي أرجو ألا نرصد طموحات كبيرة ويعقده لهذا القانون حتى لاتحمله أكثر مما يحتمل وكذلك الحال بالنسبة لسوق العقارات.

مشروع الرهن العقارى لمداف وإغراض محدودة وهو واحد من الأدوات المتاحة فى السوق فهناك أدوات أخرى يمكن أن تساهم فى حل مشكلة الاسكان كالقسط والزكاة والاتفاق الخيري وغيرها ولا داعي أن نبالغ فى نتائج كل مشروع أو بنية تمنية أو مشروع من المشروعات الكبرى .. لا أتصور أن شخصاً يمتلك 3 آلاف جنيه يمكنه حيازة شقة فاخرة فى منطقة الزمالك فى ظل أقرار قانون الرهن العقارى الجديد والملاحظات التى أيداهما للتخصصين سوف يتم دراستها بعناية حتى يخرج القانون متكامل.

د. هشام طلعت مصطفى : هناك مشكلة تمانى منها صناعة معينة وعندما تصدر الدولة قانوناً ما .. فانا فى هذه الحالة ننتظر حلولاً إيجابية لهذا القانون وأنا فى تصوري أن القانون الجديد لو أخذ مزيداً من الدراسات والمناقشات والتعمق فى دراسة مواد فانه فى هذه الحالة سيساهم بدرجة كبيرة فى حلول المشاكل القائمة بشكل أوسع.

وسر القائدة المستنصحة على الاقتراض العقارى فى ظل تطبيق القانون الجديد لابد من البحث فيه بتمعن ولا بد من البحث عن آليات جديدة تساهم فى حل المشكلة.

الموضوع الرئيسي :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	سعد هيجوس
الموضوع الفرعي :	الزمن العقاري	رقم العدد :	٢٨٠٩
المصدر :	العالم اليوم	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٤/٢٣

التنفيذ على العقار

م. فتح الله فوزي : مشروع قانون الزمن العقاري جيد ويمكن أن يمر بصورته الحالية إلا أنه يجب معالجة بعض النقاط في هذا القانون من أهمها التنفيذ على العقار طبقاً للقانون فإن الإجراءات الخاصة بالتنفيذ تستغرق 150 يوماً ويمكن للمقترض أن يسدد الأموال المستحقة عليه في آخر لحظة وهنا تسقط كل الإجراءات والمطلوب هنا أن ينص القانون على أن هذه العملية لا تتكرر عدة مرات وإنما مرة واحدة ولا تكررت تجربة قساليا للعقارات التي تستغرق سنوات مديدة أمام المحاكم وتصبح الإجراءات التي نص عليها القانون عبثية.

البيعض تكلم خلال الفكرة عن مشكلة السيولة وطرح سؤالاً وهو من أين يأتي الناس بأموال لضخها في قطاع الاستثمار العقاري نعم قد تكون هناك مشكلة في السيولة في الوقت الحالي ولكن لو اقترحنا أن هناك أموالاً تأتي من الخارج ولو بنسبة 30٪ بالبيع هذه الأموال ستزيد في ظل قانون يحميها أثناء ممارسة نشاط الاستثمار العقاري.

هناك أليات عديدة يمكن من خلالها ضخ استثمارات جديدة لقطاع العقارات من بينها شركات الاستثمار العقاري التابعة للبنوك التجارية وكذا صناديق الاستثمار المباشرة والمتخصصة وشركات التأمين والبنوك.

وفي ظل قانون جديد يحمي لهذه المؤسسات المالية والاستثمارية حقوقها فإن عنصر الأمان سوف يكون متوافراً في هذه الحالة وهذا يعني زيادة الأموال الموجهة لهذا القطاع.

والى جانب المؤسسات السابقة فإن هناك أموالاً تعاونيات البناء والاسكان وصناديق التأمينات والمعاشات وهذه تمتلك مليارات الجنيهات التي يمكن توجيهها للاستثمار العقاري من جديد مهما كانت هناك عيوب في القانون الجديد فمن الأفضل أن يصدر ويرى الذود ولو هناك قصور يمكن أن يعالج مستقبلاً خاصة أثناء التطبيق وهذا أفضل من أن ننتظر سنوات لفصل المواد ونلغدها وتصلحها ... لنقر القانون وحتى إذا لم نطبقه خلال سنة لوجود عيب ما فهذا الأفضل من تأجيله عدة مرات.

هناك سؤال مطروح في إطار هذا القانون وهو هل الزمن على العقار الممول أم على الأرض المقامة عليها العقار وأنا هنا لا أريد أن أتوقف كثيراً عن هذه النقطة فحتى لو صدر القانون وتم من الوحدة الفنية وليس الأرض فلا مانع.

هناك مشكلة قائمة الآن ويجب حلها وهذه المشكلة هي أن كل قروض البنوك التي تمنحها لشركات الاستثمار العقاري تتراوح فترتها الزمنية ما بين 3 و 4 سنوات وهذه الفترة تعد كافية لبناء العقار وشركة الاستثمار العقاري ليست في حاجة لأكثر من هذه الفترة.

هنا يأتي دور القانون حيث يتم إيجاد جهة ما تتولى اقراض المشتري وهنا تكون الدورة حيث أن المشتري يدفع لشركة الاستثمار العقاري والشركة هنا تدفع للمدينة المستحقة عليها للبنك أو اقتطاع الدين وفوائده مما يسبب مشاكل للسوق في الوقت الحالي هو أن البنك يمنح للشركة قروصاً على 3 إلى 4 سنوات وفي نفس الوقت الشركة تعطى المشتري العقار على فترة 7 إلى 8 سنوات هنا يحدث القفل.

القانون الجديد يتيح للبنوك وشركات الاستثمار العقاري أن يستمر في مجال الاستثمار العقاري كما سيجعل على إيجاد أليات جديدة ستدفع في هذا الجانب مثل شركات الاقراض العقاري.

كما ستلعب شركات التأمين دوراً متزايداً في هذا المجال أيضاً وإذا كان البعض يخوف من إعادة توسع هذه الشركات في مجال الاستثمار العقاري استناداً إلى تجارب تاريخية سلبية وقوانين تمنع طرد الساكن وغيره فإن الوضع سيختلف حيث ستكون هناك قوانين وأليات مختلفة وبالتالي فإن مليارات الجنيهات سيتم ضخها في مجال الاستثمار العقاري من قبل شركات التأمين التي تمتلك أموالاً ضخمة.

المستفيدون

ولاحظ أن أجيب عن سؤال آخر وهو على من سيحقق القانون الجديد والإجابة هي أن هذا القانون لن يحل إلا مشكلة متوسطة الدخل وبالتالي يجب أن لا نتنازل كثيراً بقدرة القانون على حل مشكلة الاسكان بشكل جذري فالقانون الذي يصل مرتبة الزوج والزوجة فيها إلى 1500 جنيه شهرياً هي التي تستفيد من القانون وهذه شريحة تمثل من 15٪ إلى 20٪ من المجتمع ولديها القدرة على دفع اقتساط لفترات طويلة فإذا تراجعت سعر الشقة بين 80 ألفاً و

الموضوع الرئيسي : السياحة والاسكان

الموضوع الفرعي : الرهن العقاري

المصدر : العالم اليوم

اسم كاتب المقال : سعد حمزى

رقم العدد : ٢٨٠٩

تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٤/٢٣

وإذا تناولنا الآثار المباشرة للقانون الجديد فسنجد بعضاً من المؤسسات المالية لإعادة النظر في عملية التمويل العقاري فعلى مستوى البنوك التجارية فقد وضعت حدود أمتة للتمويل العقاري خلال السنوات الماضية بشكل يوائم بين مواردها قصيرة الأجل والتمويل ويساهم في تأمين أموالها ضد المخاطر وهذه النسبة تصل في الوقت الحالي إلى ٥٪ من إجمالي حجم المصطفة وفي حالة إصدار القانون الجديد فإن ادارات هذه البنوك سوف تتمتع النظر في نسبة الاقتراض العقاري خاصة أن هذا القانون يوفر الأمان وعدم التمرش لمخاطر والحصول على حقوقها بسرعة خاصة في حالة تمسك العميل.

هذا يعني بيساطة أن أحد البنوك العامة الكبرى قد يضع بمفرده 2 مليار جنيه سنوياً في مجال الاستثمار العقاري وهذا يعادل ما تقضيه 100 شركة استثمار عقارى ضعيفة ولنا أن تصور أن البنوك العامة التجارية الأربعة يمكن أن تعيد النظر في عملية التمويل العقاري من جديد هذا يعني ضخ مليارات الجنيهات في السوق من جديد وبالتالي السامعة في انشاش هذا القطاع وبالطبع فإن البنوك الفضل للمؤسسات للقيام بهذه الدور بدلاً من أن تنشئ شركات جديدة ولكن لها أجهزة إدارية وتعمل في مناقشة مدى خضوعها للبك المركزي من عدمه وأما أحب أن أقول أن شركات الاقتراض العقاري التي نحن عليها قانون الرهن الجديد لا بد أن تخضع لسيطرة البك المركزي باعتبار أن لها الحق في تلقي الودائع واقتراض الأموال وإصدار السندات كما يتم مراقبتها حالياً وهذا الوضع يجب أن يخلق كما هو معمول في إنجلترا شئنا أم أبينا.

وعلى مستوى البنوك العقارية فإن هذه البنوك كانت تعتمد في السابق على رؤوس أموالها واحتياطياتها والسندات التي تصدرها وكانت متفوقة على البنوك التجارية لاستلاكها موارد مالية قوية أما الآن فإن البنوك العقارية ضعيفة ومتخصصة في العمل وتمتلك للمشاكل في عمليات الرهن كما أن رؤوس أموالها ضعيفة وهذا بالطبع أثر على دورها في مجال الاقتراض العقاري خاصة مع التزامها بالقرارات الصادرة من السلطات النقدية وكذا بقرارات لجنة بازل الخاصة بعمل كفاية رأس المال. وعلاج هذه البنوك يكمن في تبسيط إجراءات الرهن وبالتالي استيفاء حقوقها بسرعة كما يمكن في عمليات التمويل.

قانون الرهن العقاري لم يأت بجديد كثيراً باستثناء عملية التمويل وتبسيط الإجراءات أما بالنسبة للانشطة الأخرى فإن البنك العقاري يقوم بها منذ سنوات وعلى سبيل المثال نجح البك في الاتفاق مع إحدى شركات التأمين الحكومية على قيام الشركة بدفع وصيد القرض في حالة وفاة الهيئ أو صاحب الدخل المحدود.

والجديد في قانون الرهن الجديد قيام شركة التأمين بدفع الانقضاء المستحقة على العميل في موعدها في حالة تخلف المقرض عن السداد. والجديد أيضاً هو إيجاد مؤسسة تمويل لشراء

90 ألفاً جنيه فإن الأسرة قد لا تكون لديها الإمكانيات لدفع نحو 23 ألف جنيه سنوياً لسداد ثمن الشقة على 4 سنوات كما أنه ليس لديها القدرة على دفع ألفي جنيه شهرياً هذا يأتي دور قانون الرهن الجديد الذي يتيح لهذه الأسرة استلاك شقة على 20 أو 25 سنة ويكسب شهري يتراوح ما بين 600 إلى 700 جنيه وهذا إن يكون سعر الفائدة عتبة حتى لو بلغ في المتوسط 13٪ أما معدودو الدخل الذين يتراوح دخلهم ما بين 300 و 500 جنيه شهرياً فيتم تمويلهم لا يستفيدون من القانون الجديد هؤلاء متاحة أمامهم أدوات أخرى منها اسكان الشباب حيث تقوم الدولة ببيع الوحدة بنحو 24 ألف جنيه في حين تصل تكلفتها إلى 60 ألف جنيه قد يكون في إمكان هذه الفئة التي تمثل من 70٪ إلى 80٪ من المجتمع الاستفادة من قانون الرهن العقاري الجديد ولكن ذلك يتطلب توجيه الدعم الذي يحصل عليه هؤلاء إلى المقاربات الجديدة وكذا أسعار الفائدة منخفضة المنوحة من بنك الاستثمار القومي بنسبة 5٪ على 40 سنة.

وأيدي أن أركز على نقطة مهمة وهي أنه إذا كانت هناك جدية في إقرار هذا القانون فلا بد أن يصاحب ذلك مصادقية في التطبيق بمعنى إذا تخلف المستفيد عن دفع الانقضاء المستحقة عليه .. هنا يتم سحب الشقة منه وإعادة بيعها مرة أخرى حتى تحصل الشركة أو البنك على القيمة الاقتصادية أما إذا نص القانون على عملية سحب العقار ولم يتم تنفيذها على أرض الواقع هنا ستمتصع مشكلة لأنها قد تتسبب في فقدان الثقة في جدية تطبيق القانون خاصة من قبل المؤسسات المالية.

علامه الأوسمية : أنا أريد هنا أن أركز على نقطة مهمة وهي أن عملية الرهن موجودة منذ أيام الخنيط وتلحق وتعددياً منذ عام 1880 أما الجديد في القانون الجديد فهو تبسيط إجراءات الرهن واستيفاء البنوك لحقوقها بعد تعاقب قوانين عديدة جعلت الضمان العقاري هو أساس أنواع الضمانات لدى البنوك حيث كان يحظر طرد المستاجر أو المزارع إذن الرهن العقاري ليس ضماناً كافياً لتدفع المؤسسات المالية إلى ضخ مزيد من الأموال في مجال الاستثمار العقاري لأن هذه الروهونات يتم التصرف فيها بعد 10 سنوات من النزاعات مع العملاء أمام المحاكم ولذا جاء مشروع قانون الرهن العقاري الجديد لتبسيط إجراءات التسجيل والرهن كما يضمن حقوق كل الأطراف المشاركة في عملية الاستثمار العقاري بسرعة.

الموضوع الرئيسي : السياحة والاسكان

اسم كاتب المقال : سعد شجرى

رقم العدد : ٢٨٠٩

تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٤/٢٣

الموضوع الفرعى : الرهن العقارى

المصدر : العالم اليوم

لماذا سحبوا أموالهم ؟

والسؤال أين هؤلاء الذين سحبوا أموالهم من سوق العقارات ؟

هناك ناس "تلعب" فى البورصة .. وهؤلاء خسروا بسبب تراجع الأوراق المالية ولم يرجعوا مرة أخرى لسوق العقارات لانهم فقدوا جزءا كبيرا من أموالهم وهذه شريحة كبيرة.

هناك نوع آخر ذهب ليضارب فى الدولار ويشترى كميات كبيرة منه على أمل ان يرتفع سعره مستقبلا وهؤلاء خسروا أيضا.

هناك احتياج شديد اليوم للسكن لكن لا يوجد طلب من قبل الجمهور أما بسبب عدم جود أموال أو ان الجمهور تحول الى الفرصة البديلة للاستثمار.

وقانون الرهن العقارى الجديد لن يحل المشكلة بشكل نهائى كما يتوقع البعض بل سيظهر بشكل جزئى ولكن يجب ان نؤكد ان اقرار القانون بصيغته الحالية سوف يعقد الأمور بدلا من ان يسهّلها.

باعتباره فى حاجة لآليات ومؤسّسات ضخمة ولنا فى تصورى ان القانون لن يرى النور قبل شهرين أو أكثر وربما أكثر من ذلك واللائحة التنفيذية ستصدر خلال 6 شهور من إصداره وبالتالي لا يوجد حل عاجل للمشكلة القائمة حتى الآليات التى يعترضها القانون.

فهو ليست جديدة فالرهن موجود منذ فترة طويلة وهناك الليات كانت تستغنىها البنوك العقارية منذ فترة طويلة ولا توجد مشكلة فى ذلك ولكن المشكلة كانت تتعلق بطول مدة الإجراءات التى يتم اتّخاذها من قبل البنك لاستيفاء حقوقه فالناس المستفيدون يتأخرون فى سداد المستقات سواء البنك أو شركة الاستثمار العقارى وأحيانا يتنعمون وعندما يتم تحويل القضية الى المحاكم فإن سمعها فى حاجة الى 10 سنوات وربما أكثر ما بين استئناف وتفض وعرض على جبراه.

حتى على مستوى شرط فسخ العقد الاتفاقي فإنه على الرغم من انه ليس للقاضي عليه سلطة الا ان القضية تستغرق 10 سنوات.

والشركة العقارية أو البنك صاحب القرض يدلان انهما اكثر من الفلوس التى يسمح للموصول عليها من العميل المتأخرة عن السداد.

واحب ان اشير هنا الى قضية قد تمثل قلقا لبعض عند مناقشة مشروع قانون الرهن العقارى الجديد وهى طرد السكان نى حالة ترفّعه عن القروض المستقّبة عليه هذه قضية يجب ان لاتزعمنا لان فى الغالب لاتتأخر الشركات أصحاب الوحدات السكنية بل تحصل فقط على احكام قضائية بفسخ العقود لاستخدام كوسيلة للفصل على العميل لسداد الالتزامات المستقّبة عليه.

والى ان يصدر مشروع قانون الرهن العقارى مطلوب فوراً إلغاء المادة 6 من القانون رقم 49 لسنة 1977 وايضا مواد قانون العقوبات التى تتعارض مع القانون الجديد وفى هذه الحالة نؤكد اننا لسنا فى حاجة الى مشروع قانون جديد وبشكل عام فان القانون الجديد فى حاجة الى دراسة متأنية.

كما انه فى حاجة الى ان يتم اولا إلغاء مواد القانون التى تتعارض مع هذا القانون وان يتم النص على ذلك مراجعة لى القانون.

م. طلعت ابوسعد : لو صدر قانون وفى كل القوانين التى تعوق عملية رهن الوحدات السكنية .. هذا سنتنهي المشكلة.

م. عصام رشاد : لا بد من النظر لمشكلة الاسكان

الرهنات بدلا من ان تكون ضمانات عقيدة للبنوك لاجدوى لها اما بالنسبة لاضراك شركات التأمين فى منع قروض بضمغان عقارات فهنا يخالف النظم المعمول بها فى العالم والتى تنص على استثمار هذه الشركات فى مجال الاستثمار العقارى وليس منع قروض بضمغان عقارات وهو مايجتث فى فرنسا.

وهذه النقطة فى حاجة الى وقفة فى القانون الجديد الذى يجيز لشركات التأمين منع قروض بضمغان عقارات.

انا بشكل عام ارفض مبدأ إصدار قانون الرهن العقارى ثم نقرر فى وقت لاحق بتعديله لذا لا بد من مناقشة كل بنود القانون من نواياه الاقتصادية والمالية والقانونية والفنية هنا سيمصدر قانون سليم بدلا من .. ارفع .. فيه بعد صدوره أما ان يصدر القانون من جهة واحدة فلا بد ان يحدث مثل هذا الخطأ وانا اتساءل اين دور وزارتى الاسكان والعدل فى اقرار القانون الجديد للرهن.

فى الماضى كانوا فى مجلس الشعب يطالبون رأيتا ومشورتنا والمشاركة فى اعداد القوانين الجديدة ومناقشتها أما فى هذا القانون فلم يستشروا احد حتى الان رغم اننا معنيون بالامر

م. على سالم حمزة : عندما نقاش مشكلة الاستثمار العقارى فى الوقت العالى ودور مشروع القانون الجديد فلا بد ان ننظر الى الموضوعين من شقين الاول يتعلق بالآزمة القائمة فى السوق العقارى ومايسببها من حالة كساد ولكننا نعرف اسباب الآزمة الا انى اود التركيز على شئ وهو ان جزءا كبيرا من المشكلة يكمن فى خروج العديد من مشتري الوحدات السكنية من السوق ويقع على رأس هؤلاء المستثمرون فى الوحدات السكنية الذين كانوا ينظرون للسكن على انه مخزن للقيمة وانه سوف يحصل على ارباح سريعة مع ارتفاع الاسعار فى المدى القصير لوحدات السكنية وكان المستثمر يحقق ارباحها ضخمة فى هذا النوع من الاستثمار اكثر من ان استثمار فى القطاعات الأخرى وهذه للجمعية خرجت من السوق بشكل نهائى وهو ما اثر بالسلب على سوق العقارات بالدرجة الاولى وهؤلاء كانوا يمثلون 70% من مشتري الشقق.

الموضوع الرئيسي : السياحة والسكان

الموضوع الفرعي : الرهن العقاري

المصدر : العالم اليوم

اسم كاتب المقال : سعد هجرس

رقم العدد : ٢٨٠٩

تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٤/٢٣

اما من اين تأتي الاموال .. فهي تأتي من مصادر خارجية وداخلية عديدة وامدنا قد انتمنا المشكلة بجدية واصدرنا قانونا يضمن مصالح العاملين في سوق العقارات فان المستثمر الاجنبي وشركات التمويل العالمية جاهزة للتدخل مايايت هناك جدية والشروعات جادة والضمانات كافية.

خذ على سبيل المثال مشروعات الـ BOT التي باتت الاستثمارات الاجنبية تتدفق عليها واغرها خط للاء الدائري شمال غرب خليج السويس الذي بلغت فيه نسبة التمويل الاجنبي 100٪ وتصل تكاليفه 850 مليون جنيه وكان هناك تظان على هذا المشروع من قبل شركات امريكية وكندية وفرنسية والمانية.

دعم سعر الفائدة

نأتي لنقطة اخرى وهي دعم سعر الفائدة على القروض المنوطة بالاستثمار العقاري .. انا ارفض تماما هذا الدعم وكفاية على الحكومة دعم ورغيف الخبز والمياه وخدمات النقل والمرافلات اما دعم سعر الفائدة على القروض العقارية فاستبعد ان الحكومة تتدخل في جزئية لا يجب ان تقتحمها ؟

سعر الفائدة الداعم للطبقات الاكثر احتياجا سواء لمشروعات اسكان الشباب والمستقبل وغيرها وكذا لدعم الاراضي في المناطق الصناعية التي تبيعها للمستثمرين باقل من تكلفتها وباسعار مخفضة ربما لزيادة الانتاج وايجاد فرص عمل جديدة. هناك دعم كثير تقدمه الدولة لمستحقه اذا كان قانون الرهن العقاري مساحا للجميع الا انه في تصوري فان القانون سيخدم 3 مستويات هي المستوى الفاخر وفوق المتوسط والمتوسط اما الاسكان الاقتصادي الذي تقوم به الدولة فان شريحة كبيرة من مستفيديه لن تستفيد من هذا القانون لان المواطن في مصر لم يعمل دخله بعد الى الحد الذي يؤمله لدفع اقساء كبيرة على فترات طويلة.

العالم اليوم : لماذا تم اقفال دور وزارة الاسكان في اصدار هذا القانون قبل ارساله الى مجلس الوزراء؟

د.م. شريف لطفي : لم يتم افضال دور الوزارة .. هذه حقيقة

العالم اليوم : هل شاركت الوزارة في اصدار القانون؟

د.م. شريف لطفي : لا .. ولما تم اعداده وارسال نسخة منه اليها

الاسكان وسوق المال

د. محمد لطفي حسونة : لي عدة ملاحظات على مشروع القانون الجديد اولها ان شركات الاقراض العقاري التي ينص على انشائها القانون الجديد لاقية لها ويجب ان ترى الدور لان الاستثمار

من منظور متكامل سواء من حيث التشريعات او التمويل او التقنية والتخطيط وغيرها والتمويل جزء من المشكلة وقانون الرهن الجديد يدخل في إطار التمويل كما انه يعد احدی الأدوات التي يمكن من خلالها حل المشكلة.

واذا ناقشنا القانون فلابد ان نناقش معه قوانين اخرى منها المرافعات والشهر العقاري والمذني والبنوك والائتمان .. فلهذه كلها قوانين في حاجة لتعديل حتى تتواءم بتصورها مع التشريع الجديد كما ان الامر في حاجة لتعديل النظم التي تحكم عمل شركات التأمين وصناديق التأمين وهيئات المعاشات وهيئة سوق المال والقانون الجديد غير كاف لحل المشكلة بل سيؤدي تجاه توفير الاستثمارات اللازمة لتوفير نحو 220 ألف وحدة سكنية في القصر سنويا و 265 ألف وحدة في الريف والا علمنا ان الاستثمارات المطلوبة لانشاء 220 ألف وحدة تبلغ 7 مليارات جنيه سنويا وان القطاع العام والحكومي ينفذ 20٪ من هذه الوحدات والباقي قطاع خاص.

والثاني فان قانون الاقراض العقاري ضروري كإداة من أدوات التمويل واذا لم يدرس بصورة كاملة مع كل الهيئات والمؤسسات التشريعية والتمويلية والتخطيطية فان الكلام لن يجدي والقانون لن يكون له مفعول في حل المشكلة القائمة.

د. شريف لطفي : انا متشائل ولست متشائما وتفاؤلي محسوب وانا ضد ان نناقش قانون الرهن الجديد لعدة سنوات ثم نصدره فهذا القانون ممكن ان يرى النور قريبا خاصة انه شديد الفائدة للمواطن قبل ان يكون له فائدة بالنسبة لقطاع الاستثمار العقاري بصفة خاصة وقطاع الصناعة بشكل عام.

وان هنا اريد ان اتوقف عند رقم ذكره بعض المشاركين في الدورة وهو ان اذا رفع بنك عام سقف الائتماني في مجال التمويل العقاري من 5٪ الى 10٪ هذا يعني ضخ 2 مليار جنيه زياة في السوق وكان هذا الرقم ضمن في سوق يمتد الى مليارات الجنيهات، شركات الاستثمار العقاري تعمل في مليارات الجنيهات وهناك شركة تنفذ مشروعا في الوقت الحالي بتكلفة 9 مليارات جنيه والـ 220 ألف وحدة المخطط انشاؤها كل عام في حاجة الى استثمارات من الدولة تقدر بنحو 7.2 مليار جنيه سنويا والارقام المطلوبة ضخمة من القطاع الخاص لانعاش قطاع الاستثمار العقاري.

هناك سؤال وهو من اين تأتي شركات الاقراض العقاري باموالها التي تستثمرها في هذا المجال وما الادعى لثل هذا التشريع وهو تلجأ الشركات للحصول على تمويل اضافي من البنوك وهو مايجنى بشكل غير مباشر ضخ استثمارات جديدة من قبل الجهاز المصرفي في مجال الاستثمار العقاري وانا اؤكد ان هذا لن يحدث وان البنوك لديها سقف محدد في عمليات منح الائتمان بالنسبة للتمويل العقاري.

الموضوع الرئيسي : السياحة والاسكان

الموضوع الفرعي : الرهن العقاري

المصدر : العالم اليوم

م. فتح الله فوزي : المؤسسات الأجنبية لديها استعداد لاقتحام سوق الإقراض العقاري في ظل اقرار التشريع الجديد وقد جربت بذلك بنفسي حيث أجريت خلال الأيام الماضية اتصالات ببعض الشركات العالمية وشرحت لها قصة القانون الجديد ومزاياه وفرض الاستثمار العقاري وبالفعل تلقيت عروضاً من بعض هذه الشركات والمساهمة في شركات مصرية بعد أمثي 60 مليون دولار أن مؤسسات التمويل العالمية لديها أموال ترغب في ضخها للسوق المصري إلا أنها في انتظار اقرار التشريع الجديد الذي يوفر لها الحماية.

م. علي سالم حمزة : نعم المؤسسات الأجنبية جازمة بل وبدأت بالفعل في اجراء الاتصالات بالشركات المصرية للعمل معاً وعلى سبيل المثال عرضت إحدى الشركات الأجنبية على شركة مصر للتعمير منذ أيام منحها قروضها تبلغ 100 مليون دولار كحد أدنى من الممكن أن ترتفع إلى 500 مليون دولار وسعر فائدة ثابت 6,5٪ وسماح لمدة سنتين والدفع على 12 سنة مع الحصول على ضمانات أحد البنوك الحكومية وبالفعل تم اجراء مشاورات إلا أن المشكلة التي واجهتنا تتعلق بشرط الجهة الأجنبية ربط سعر الدولار أمام الجنيه إلا أننا تخفطنا على ذلك الشرط خاصة أننا نبيع منتجاتنا وهي الوحدات السكنية بالجنيه وليس بالدولار.

م. طلعت ابوسعدة : هناك مؤسسات متخصصة في تأمين الجنيه ضد الدولار صحيح أن العملية مكلفة ولكن في ظل ضمان المستثمر الأجنبي لعائد يبلغ نحو 9٪ سنوياً يمكن الإقدام على هذه الخطوة والخاصة بتغطية مخاطر تقلبات سعر الصرف.

العالم اليوم : هل ستتحول عملية التمويل في ظل عدم وجود سوق نشط للسندات وتداول ضعيف على اسم شركات العقارات القليلة بالبورصة؟

م. طلعت ابوسعدة : طالما أن هناك مزايا في الورقة المالية فإن للمستثمر مستقبل عليها بخذ مثالا شهادات الاستثمار التي يصدرها البنك الأهلي نيابة عن الدولة لقد بلغ حجم المصدر منها ما يزيد على 130 مليار جنيه ومخطط المكتتبين انفراد والناس اشترونها لأنها مضمونة من الدولة وذات عائد جيد على عكس سندات الحكومة التي لا يوجدقبال عليها بسبب شئ العائد.

م. شريف لطفي : عندما يصل العائد على الوعاء الاندكاري 13٪ فإن الناس ستقبل عليه. وعندما يصل العائد على سندات الحكومة 8٪ فمن الطبيعي أن لا يكون جذاباً للاستثمار اعطى ميزة الضامن لك ترويج الورقة المالية.

العالم اليوم : كيف يتم تحديد سعر الفائدة على سندات مدتها 20 سنة وربما أكثر وتستخدم حصصها في التمويل العقاري رغم أن هذه فترة طويلة قد تحدث فيها تغييرات.

م. طلعت ابوسعدة : ليس بالضرورية أنه تصدر سندات على فترات طويلة من الممكن أن تصل إلى 7 سنوات.

د. محمد لطفي حسونة : الأوراق المالية المضمونة بقروض عقارية لا يمكن أن تنجح في السوق إلا إذا كان هناك ضمان في القرض سيسد قيمة هذه السندات وفوائدها كما لا يمكن أن تنجح إلا من خلال أسلوب تأميتي يتم من جهات حكومية بالنسبة للفتات الحرة.

علاء الأوسية : السوق سيوجد الآليات بعد فترة استقرار وبالتالي لاصعوبة في تحديد سعر الفائدة على السندات طويلة الأجل في ظل وجود هذه الآليات.

العقارى في القوانين الرأسمالية تتولاها 3 جهات الاولى هي البنوك العقارية وهذه تمثل 60٪ من حجم السوق الأمريكى خلال الفترة من 1975 الى 1995 والثانية هي بنوك الاندكاري ثم البنوك التجارية. الشيء الآخر هو أن إصدار التشرييع أولا دون دراسته دراسة كافية "مصبية" لأن الظاهرة الاقتصادية إذا سبقت التشرييع المنظم تحدث كارثة كما حدث في شركات تمويل الأموال وبالتالي يجب أن تصاحب الظاهرة الاقتصادية والمالية ظاهرة تشريعية كما أنه يجب استخدام مكنائيزم التشرييع حتى لاتحدث مشكلة هناك نقطة أخرى تتعلق بالظاهرة المالية والضريبية في التشرييع الجديد حيث تلاحظ أن هذه الظاهرة غير منظمة ولم يسرد التشرييع نصوصها محددة بشأنها.

أيضا التشرييع الجديد يوجد كيانات جديدة تنافس البنوك العقارية وتتحقق وبالتالي لابد من إعادة النظر في هذه المسألة خاصة أن البنوك العقارية في مصر لاتزال هزيلة وغير قادرة على المنافسة عالميا بل والاخطر من ذلك السماح للكيانات الجديدة بتلقي الروابع ومنح القروض وهذه من أعمال البنوك.

م. شريف لطفي : البنوك في مصر غير قادرة لوحدها في تلبية احتياجات سوق الاستثمار العقاري ولو جمعت كل قدرات البنوك في هذا المجال لما زادت على 25٪ من احتياجات السوق وبالتالي لابد من إيجاد أدوات وكيانات مالية جديدة تغطي هذه الفجوة.

علاء الأوسية : البنوك العقارية يتقصصها حاليا شيخان مهمان هما التزويق وتفعيل الرهن لانه من خلال التزويق يمكن حل مشكلة السيولة حيث يمكن البنك بيع الرهن لهيئة تصدو سندات هنا سيحصل البنك على أموال ثم يبيع بعضها في السوق مرة أخرى وهو ما يساهم في انماش السوق العقاري وتسهيل الرهن في الوقت الحالي يعد من الآليات غير الموجودة لذا فإن البنك يتحفظ على التعامل مع الرهن كضمانة.

بداية جديدة

هناك بداية جديدة أوجدنا قانون الرهن العقاري الجديد وهي السماح لشركات التأمين بفتح قروض برهن عقارى وهذه بداية غير موجودة حتى في أنظمة الدول الرأسمالية.

م. فتح الله فوزي : شركات التأمين لن تمنح قروضا بل ستدخل كمساهم في شركات الاقراض العقاري.

العالم اليوم : إذا كان سيتم السماح لمؤسسات التمويل الدولية باقتحام سوق الاستثمار العقاري في مصر في ظل هذا القانون فمن أين تأتي هذه المؤسسات بأموال في ظل وجود حظر بعدم تجميعها لخدرات من الداخل.

م. طلعت ابوسعدة : هذه المؤسسات لديها مواردها الخاصة وهي تستثمر في مصر لانها متأكدة من الحصول على ارباح فائدها على الدولار في الخارج 5٪ والعائد على الجنيه نحو 12٪ و 13٪ أن هناك مكسب يصل إلى 7٪ سنوياً صحيح أن لهذه المسألة مخاطر تتعلق بسعر الصرف ولكن يمكن علاجها من خلال التأمين ضد مخاطر تقلبات سعر الصرف أن المستثمر الأجنبي عندما يوجه أمواله لسوق العقارات فإن يضمن الحصول على فائدة أكبر وقانون يحميه وضمانات حكومية في تحويل أموال وعوائدها للخارج في أية لحظة وغيرها.

اسم كاتب المقال : هنية فيمي

الموضوع الرئيسي : السياحة والاسكان

رقم العدد : ٤١٤٢٨

الموضوع الفرعي : الرهن العقاري

تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٥/١٠

المصدر : الاحرام

للخروج من الركود

الرهن العقاري هو الحل

ضمان	تحقيق : هنية فيمي	مليون وحدة سكنية
القرض		في انتظار
العقارى		الناشرين
يوجه		على شراء
للوحة		بما لا يتجاوز
السكنية		الناشرين
فقط		

الاسراع بتطبيق قانون الرهن العقاري أحد الحلول المطروحة للخروج من دوامة الركود التي تعيشها الاسواق الآن، فمع تطبيق القانون سوف تنتعش صناعة البناء التي تضم أكثر من مائة صناعة مكتملة توفر المئات من فرص العمالة أمام الشباب. وإذا كان هناك أكثر من مليون وحدة سكنية لا يتقدم أحد لشغلها فإن ذلك يرجع لعدم توافر القدرة المالية لشغل هذه الوحدات إلا عن طريق القرض العقاري في ظل ضمانات القانون الجديد.

والسؤال: هل ينبجح الرهن العقاري في مملكة ركود الاسواق؟

بداية يشرح نائب رئيس مجلس الدولة ورئيس قسم التشريع المستشار رافت يوسف فكرة مشروع الرهن العقاري الجديد بقوله: هو حلم لكل من يرغب في امتلاك وحدة سكنية أو بنائها ولاتتوافر لديه القيمة المطلوبة وعند عويدة نشاط الاقراض للعقارات وللأشخاص الاعتبارية العامة وشركات التأمين المصرية كما سمح القانون لشركات الاقراض العقاري التي لا يقل رأس مالها عن ٢٠ مليون جنيه.

الموضوع الرئيسي : السياحة والإسكان

الموضوع الفرعي : الرهن العقاري

المصدر : الأهرام

هنية فيمي

٤٩٤٢٨

٢٠٠٠/٥/١٠

اسم كاتب المقال :

رقم العدد :

تاريخ الصدور :

المشروع الجديد بحيث يتفهم من مشروع القانون أنه في حالة تمسح المقترض من سداد ما استحق عليه من اقتساط يصبح للمقرض الحق في أخذ حكم مستعجل بطرد المقترض مما سوف يؤدي إلى إسراع المقترض بالسداد خوفاً من الطرد

مضى يصدر القانون

ويؤكد المستشار رافئ يوسف أن المشروع الجديد تم أعداده وأن تم عرضه على وزارة الاقتصاد ووزارة العدل للدراسة ثم سوف يرد مرة أخرى إلى القسم التشريعي لمجلس الدولة للمراجعة ثم إلى مجلس الوزراء ليحول إلى مجلس الشعب للمناقشة. ويؤكد أن الحكومة مهتمة بهذا القانون لحل مشكلات الشباب بالإضافة إلى قطاع عريض جدا من المواطنين هذا بالإضافة إلى أنه سوف يسهم في حل مشكلة التزوير العقاري التي تشهدها السوق حاليا فهناك أكثر من مليون وحدة سكنية سواء للشملك أو الإيجار لايتقدم إليها احد اصحابها يرغبون في بيعها ولايتقدم احد وفي الوقت نفسه يوجد ملايين من المواطنين في حاجة عاجلة إلى شراء أو إيجار وغير تادرين. وفي المدن الجديدة هناك كتل من الاسمنت لايتقدم إليها احد.

الانتعاش الاقتصادي

ويقول رجل الأعمال أحمد بهيت إن الركود الذي تمر به مصر في هذه المدن التي تم تدميرها بكتل اسمنتية منذ عشرات السنين لتستعص شريحة كبيرة من الراغبين في السكن ولكن للأسف فإن هذه المدن مازالت مهجورة حتى الآن والسبب في رايه ان للنن الجديدة تشهيد ركودا يرجع إلى أسباب عديدة منها زيادة العرض على الطلب وعدم وجود دراسة وألية الخدمات في هذه المناطق قبل التفكير في الإسكان وليس العكس كما هو الحال حاليا بمعنى تحقيق عناصر الجذب الحقيقية من مرافق ومدارس ومستشفيات ومساح بالإضافة إلى

تغرات القانون

ويضيف قائلا: إن مشروع قانون القرض العقاري كان قد عرض على مجلس الشعب منذ ثلاث سنوات وأعيد رفضه بسبب نص في القانون قيل إنه يخالف الشريعة الإسلامية الذي ينص على بطلان أي اتفاق يهمل الدائن الحق عند عدم استيفاء الدين وقت حلول أجله أن يتمكن من العقار الموهون نظير سبب معلوم وهذه النظرية تماثل نظرية «المراي».

لذلك عالج مشروع قانون الاقتراض العقاري المعدل هذه الشفرة بنص جديد يقول إنه في حالة تخلف أو تمسح المقترض في دفع سماعليه من اقتساط يباع العقار المرهون في الزاد العلني تحت إشراف قاضي التنفيذ علي أن يشترك اليك المقرض في الزاد بشرط إذا لم يتقدم احد للمزاد أو إذا لم تصل القيمة الأساسية يتمكن للبنك للقرض التقدم للشراء حتى يصل بقيمة العقار إلى أعلى سعر ضمانا للمشتري المتعثر.

أيضا من التغيرات التي كانت تموق تنفيذ قانون الرهن العقاري المادة السادسة من القانون ١٢٦ لسنة ١٩٨١ والتي تنص على أنه في حالة مالك العقار المقترض الذي يتخلف عن السداد لا يتمكن البنك للقرض من طرد المقرض وينقل المالك إلى مستاجر للعين يدفع إيجار فقط لذلك يجب إلغاء هذه المادة مع

كما سوف يمنح القانون تراخيص للبنوك لمزاولة الاقتراض العقاري هذا بالإضافة إلى صناديق الاستثمار المرخص لها من الهيئة العامة لسوق المال

ويشمل هذا الاقتراض جميع الفئات بدون استثناء سواء محدودي الدخل أو للطبقات الثائرة بثمان المئاة فقط. وأن هذا القانون وضع بحيث يحافظ على حقوق ومصالح المقرض والمقرض والمالك.

وإن فكرة الرهن العقاري موجودة في القانون المدني في برغم أن يتملك وحدة سكنية يمكنه أن يقرض بثمان الوحدة بغائنة حوالي ١٦٪ كما تقوم الجمعيات التعاونية باقتراض الاسكان المتوسط ويسدد القرض على ٢٥ عاما. ويطلب المستشار رافئ يوسف بأن تتم دراسة القانون دراسة واقية نظرا لأن سعر الفائدة سوف يخضع لسعر السوق وقد يصل من ١٤٪ إلى ١٦٪ وهذه مشكلة سوف تواجه محدودي الدخل لذلك يجب مع الدراسة الوضع في الاعتبار هذه الفائدة المرتفعة والتي لا تتناسب مع الشباب وهذا أن يتحقق إلا عن طريق الدعم والذي يتمثل في إعفاء رجال الأعمال من الضرائب مقابل دعم محدودي الدخل للجهات التي سوف تمول الشباب.

تعدد الجهات المقرضة بعم المنافسة الممنوعة للمقرضين

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	حنية فهمي
الموضوع الفرعى :	الرهن العقارى	رقم العدد :	٤١٤٣٨
المجلد :	الاحرام	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٥/١٠

مئات من الايدى العاملة

الدفع الفوري ولا يوجد في العالم مثل هذا النظام.

توفير الخدمات الاستهلاكية من سلع حتى تصعب مناطق جذب وليمست مناطق طرد كما هو الحال

شركات الإقراض
وهذه عرض مشكله الركود العقارى على علاه الأوسية ورئيس مجلس إدارة البنك العقارى المصرى العربى فسال إن نظام الرهن ليس بجديد وقد صدر مرسوم بهذا القانون نفذ فى عهد النذير توفيق مع بداية عام ١٨٨٠.
وفى عام ١٩١٩ صدر قرار يجمع البنك للعقارى المصرى مع البنك العربى وتعاقيت القوانين واللوائح منذ أكثر من ١٢٠ عاما وكان البنك

ويؤكد احمد بهجت ان التعديلات التشريعية الآن تعالج الشغرات ومع تعديل القانون الجديد سوف تمتد انتعاشه اقتصادية للسوق العقارية بصفة عامة والركود فى المدن الجديدة بصفة خاصة وهذا بدوره سوف يؤدى إلى تدفق الاستثمارات العقارية فى مجال التشييد الذى يحتاج إلى صناعات متعددة من ٦٠ إلى ١٠٠ صناعة مختلفة تستوعب

الحل فى الإقراض العقارى
وأضاف أحمد بهجت: أصبح من الضرورة الملحة الأسراع فى تطبيق مشروع قانون الرهن العقارى لانعاش سوق العقار خاصة أن القانون فى حقيقة الأمر يخدم المشتري صاحب الماجة الملحة للسكن ويغير القادر على الشراء لأن نظام الشراء للاسكان فى مصر يتطلب

ويقول علاه الأوسية إنه مع تعديل القانون يمكن أن يصل القرض إلى ٨٠٪ من قيمة المقار بدلا من ٦٠٪ أو ٢٠ عاما فقط تيسيرا على المقترض وبلاندة تخفيض لأسعار السوق قد تصل إلى ١٤٪ ولصماية جميع الأطراف فالقانون الجديد سوف يشرك شركات التأمين لمخاطر عدم السداد.

ويعرض رئيس البنك العقارى المصرى - العربى على السماح لشركات الاقراض الخاصة التى أشار إليها القانون الجديد قائلا: إن الحد الأدنى لرأسسكال هذه الشركات ٢٠ مليون جنيه وهذا الرقم غشير قادر على مزاولة الاقراض العقارى وحتى إذا ارتفع هذا الرقم لن تتمكن هذه الشركات والتي تفتقد الخبرة والتقنص فى هذا المجال من المنافسة أمام البنوك التى تتعامل بالبيارات. والأفضل هو منح البنوك الخاصة مشتركة أو اجنبية مستفزة أمنة بالتراخيص لمزاولة الاقراض العقارى بالإضافة إلى زيادة رأس مال البنك العقارى عن طريق البنك المركزى حتى يتمكن من مزاولة تخصصه فى الإقراض العقارى.

العقارى يعتمد بالدرجة الأولى على حقوق الملكية ثم على سندات طويلة الأجل وكأنت رؤوس الأموال فى البنك العقارى حتى الستينيات أكبر من البنوك التجارية ثم أخذت تتناقص حتى أصبحت أقل بكثير جدا من البنوك التجارية فى الوقت الحالى.

وأصبحت البنوك العقارية لا تمكن من التوسع فى توفير القروض طويلة الأجل هذا بالإضافة إلى أنه فى فترة من الفترات لم يكن فى مصر بورصة مما اضطر البنوك المصرفية إلى الاعتماد على التمويل من البنك المركزى لفترة طويلة بالإضافة إلى التمويل من البنوك.

ولكن هذا التمويل غير آمن من حيث اللد كما اعتمدت على جلب ودائع ونظرا لفلة انتعاش البنوك المقاراة أصبحت قدرتها على جلب ودائع ضعيفة بما أدى إلى انكماش البنوك المصرفية ولم تلم بالدور المناسب لها.

لذلك أصبح من الضروري عمل دراسة جدوى تعتمد بالدرجة الأولى على إمكانية تسويق هذا المنتج مع ضرورة تعديل القانون لتيسير إجراءات الرهن لاسترداد حقوق جميع الأطراف.

الموضوع الرئيسى : السياحة والاسكان

اسم كاتب المقال : الجريدة

الموضوع الفرعى : الرهن العقارى

رقم العدد : ٤١٤٣٢

المصدر : الاهرام

تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٥/١٤

مشروع قانون الإقراض العقارى



كل يحل إلى
تعدلات حوارية
قبل التمرير
بصورة نهائية

وقد ناقشت جمعية رجال الأعمال بالاستغندية دراسة مهمة أعدها المستشار رافت سليمان نائب رئيس مجلس الدولة ورئيس قسم التشريع بالمجلس حول الإطار القانونى للإقراض والرهن العقارى تحتاج إلى فتح حوار حولها على نطاق عام للاممية القصوى لما تضمنته مقترحات وملاحظات.

الوصايا العشر

لتلافى

عدم التوازن

بين حقوق

المقرض

وحقوق

المقترض

الموضوع الرئيسي : السياحة والإسكان

الموضوع الفرعي : الرهن العقاري

المصدر : الأهرام

اسم كاتب المقال :

رقم العدد :

تاريخ الصدور :

٤١٤٣٢

٢٠٠٠/٥/١٤

المرتبن، وكذلك اعتراض المستجيبين واللائق الحائزين عند مباشرة أى إجراء، إلى جانب أن قانون المرافعات نص على: حق كل من له مصلحة أثناء التنفيذ على العقار أن يمتنع عن التنفيذ، كل هذه اللوائح وتبدأ من المادة (٤٠١) إلى المادة (٤٥٨) من قانون المرافعات يجب إعادة النظر فيها واستثناء أحكام الرهن العقاري من تطبيق هذه اللوائح والبول بغير ذلك يفرغ نظام الرهن العقاري المقترح من مضمونه ولا يحقق الغاية من إصداره، ويتخفى تلك تبسيط الإجراءات الخاصة لقاضي التنفيذ عند تقاضي الدين الراهن عن سداد القرض وهذا يستلزم وضع قواعد خاصة للتنفيذ على العقار المرهون دون اتباع الإجراءات الخاصة بقانون المرافعات وأن تكون هذه القواعد مبررة وبسيطة مما يؤدي إلى سرعة الفصل في المنازعات الخاصة بالرهن العقاري

وتوضيح الدراسة كمقدمة عامة للموضوع أن سوق العقارات في مصر يحتاج إلى حلول غير تقليدية لمواجهة الركود وتغلب الطلب أمام المفروض من الوحدات السكنية خاصة أن هناك آلاف من قطع الأراضي قد بيعت للمواطنين في المجتمعات العمرانية الجديدة ومخدراتهم لا تساعدهم على البناء، كما أن هناك آلاف من الشباب المقيم على الزواج ليس لديهم المقررة المالية لشراء شقق التمليك نقداً، مما يقتضي منح هؤلاء المواطنين تسريفاً طويلة الأجل بضمان الأرض والعقار بعد بنائه أو بضمان الوحدة السكنية، ولكن توجد معانير قانونية لا تشجع البنوك على إقراض هؤلاء المواطنين مما دعا الحكومة وبعض نواب مجلس الشعب إلى التقدم بمشروع قانون للرهن العقاري لحل هذه المشكلة

وتتلخص أسس هذا النظام في أن الراهن في البتة على الأرض المملوكة له، أو تملك وحدة سكنية يذهب إلى البنك ويشتري الوحدة التي يرغب في تملكها ويقوم البنك بسداد ثمنها بالكامل بعد رهن الوحدة للبنك ويسلمها الشخص على أن يقوم بسداد ثمنها بالكامل من خلال قسط يتلاءم مع إمكانياته، على أن يتم سداد باقي الثمن في صورة أقساط سنوية أو شهرية، وفي حالة انتظامه في الدفع وسداده الثمن بالكامل تؤول إليه ملكية العقار، أما في حالة تعثره في السداد فإن البنك يسترد الدين منه، ويرد له ما يتبقى له مما سبق دفعه وذلك بعد خصم مبلغ مثل قيمة استرجاع الشقة خلال فترة إقامته بها ويشير المستشار د. سليمان في دراسته إلى أن مشروع القانون المقدم إلى مجلس الشعب لفت انتباهه يتضمن الأفكار السالفة إلا أن هناك أفكاراً أساسية يجب أن يتضمنها المشروع حتى يحقق الغاية من صوره وأهمها كما يلي:

أولاً: أن اللادة السادسة من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن تنظيم العلاقة بين المالك والمستاجر نصت على أن: يعد في حكم المستاجر مالك العقار المنزوعة ملكيته بالنسبة إلى ما يشغله من هذا العقار، هذه المادة تعارض مع مشروع الرهن العقاري إذ أنه في حالة تعثر مشتري العقار في دفع ما استحق عليه من أقساط فإن مستطيع البنك المقرض إخراجه من المين الموهبة للبنك، ومن ثم يستحيل على البنك المترض الاقتضاع بتلك المين وفي مشفولة وذلك يجب أن يتضمن مشروع القانون العروض الدالة للساسة السالف بيانها. ثانياً: إن هناك (٥٧) مادة تضمنتها قانون المرافعات المدنية والتجارية خاصة بالتنفيذ على العقار المرهون ويبدو، وإجراءات التنفيذ والبيع التي تمتعت تلك المواد أصبحت لا تتناسب والتطوير الاقتصادي الراعة ويتبع عن تطبيق هذه اللوائح منازعات كثيرة أثناء التنفيذ، ويصع العقار، ما يطول معه أمد النزاع وارتفاع قيمة الدين المستحق بالتوائد التي تضاف إلى أصل الدين طوال مدة التنفيذ، مما يؤدي إلى إرهاب الدين في حالة سدادده الدين، بالإضافة إلى رسوم التنفيذ التي يتحملها الدائن

الموضوع الرئيسي : السياحة والاسكان

الموضوع الفرعي : الرهن العقاري

المصدر : الاهرام

الجريدة

رقم العدد : ٤١٤٣٢

تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٥/١٤

خامسا حطرت المادة ٤٥ من قانون البنوك رقم ١٦٣ لسنة ١٩٥٧ للمعدل بقانون رقم ٩٧ لسنة ١٩٩٦ على البنوك العقارية والبنوك الصناعية ومنذ الانضمام والأعمال للتعامل في المنقول والعقار بالشراء أو البيع أو المقايضة

وقد أدى ذلك إلى تجميد الأنشطة الرئيسية للبنوك العقارية مما يمتدح مع إعادة النظر في هذا الصلح حتى تساهم هذه البنوك في تنشيط السوق العقاري مما يستلزمه من قروض أو رهن

سافدا تصمم المشروع الحيوات التي مستزاول النشاط العقاري والتي تتمثل في الأشخاص الاعتبارية العامة وشركات التأمين المصرية وصناديق الاستثمار المرخص لها بذلك النشاط من هيئة سوق المال بالإضافة إلى شركات الإقراض العقارية للزعم إنشائها

بالإضافة إلى جميع البنوك المسجلة لدى البنك المركزي المصري والتي ترزاول نشاط الإقراض العقاري ومن هنا يبين أن معظم تلك الجهات يمثل جهات تتعامل فيها الدولة أو تخضع لإشرافها المباشر حتى شركات الإقراض العقارية للزعم إنشائها فستكون خاضعة لإشراف وزارة الاقتصاد وهو ما يستلزم حماية أموال هذه الجهات من البعث بها مما يضمن معه - اعتبارا لأموال الجهات المرخص لها بالإقراض في هذا القانون في حكم الأموال العامة ويعد العاملين في هذه الجهات في حكم الموظفين في العموميين بالنسبة لمزاولة مهامهم في ذات تلك الأحوال.

سابعاً: حفاظا على أموال الجهة المرخصة يتمحيم الشروط تضمنان الإقراض مع من سهل محله في الرقأ بالالتزامات التي يرتبها عقد الإقراض ولذا يكون التضامن بوجوباً وليس

جوازياً حسبما نص عليه للمشروع ثانياً: لم يحدد المشروع (٩) كيفية قيد الرهن هل يتم القيد في سجل من قائمة قيد وما هي مدة سريان القيد وكيفية تحديثه أم يقتصر الرهن دون تحديد مدة بالمخالفة لأحكام القانون المدني.

لذلك نرى إضافة مادة جديدة نصها كالآتي: يصطلح على مكاتب الشهر العقاري إجراء شهر أي تصرفات أو كان نوعها على العقار سجل قيد الرهن ويقع بإحدى أي تصرف مخالف لذلك

ثالثاً: تضمنت المادة ٤١ من المشروع تحديد سعر الفائدة السبوية الساري للإقراض العقاري وقت تقديم الطلب والأسلم أن يترك تحديد سعر الفائدة إلى لحظة إبرام عقد الإقراض وفي اللحظة التي يلتقي فيها إيجاب الإقراض وقبل الإقراض فلما لا يتم تحديد سعر الفائدة ويطلب بوقت تقديم الطلب قد يستغرق بعض

الوقت لدراسته ودراسة الضمان العقاري للقيم بشأنه. عاشراً يجب أن يتضمن المشروع قواعد ومعايير محددة لكيفية تقدير ثمن العقار المراد رهنه حتى يكون هذا التقدير عادلاً ويتم تحديد قيمة القرض على أساسه

ثالثاً يجب أن يتضمن المشروع أن البنك إذا اقترض المشتري مثلاً لرهنه، يضمن العقار أو مائتي ثمن عقار ميسر أو معدل للمبا، لا تسري في حق البنك المقرض بمجرد وفائه أي تصرف بشأن ذلك العقار بين البائع أو المشتري أو للمغير سواء كان ذلك بالبيع أو بالإيجار ويمتدح المشتري المقرض في حكم الملتزم بالتمتدح حتى سداد كامل القرض ومصاريفه وفي حالة تفسير المقرض عن الرقأ بالبيع أو أي تسببه منه وقت حلول أجله أن العقار إلى البنك بالعالة التي عليها. وفي هذه الحالة يلتزم البنك أن يسدد للمقرض قيمة ما سده من مقدم ثمن العقار للبيع وما أراه به من التساط وذلك وفقاً لما هو ثابت في عقد القرض

كما تضمن مشروع القانون انتقال ملكية العقار المرهن إلى البنك بطريق التناثر على هوامش العقود وغيره من المحفوظات المثبتة للملكية ماء على حكم الخصاء أو حكم التحكيم أو اتفاق الطرفين بتحديد ثمن العقار وفي جميع الأحوال تدعى إجراءات

التناثر بنقل الملكية أو التصديق على اتفاق الطرفين بتحديد الثمن من جميع أنواع العلوكات والرسوم. ولاشك أن القواعد التي تضمنها مشروع قانون الرهن العقاري من شأنها التيسير على المواطنين الراغبين في البناء أو شراء شقق للتملك. كما أن هذه القواعد

تضمن البنوك على الإقراض، مما يؤدي إلى تنشيط سوق المقارنات والخروج من حالة الركود الزارعة، إلا أننا نرى أن يتضمن مشروع لقانون حق البنك المقرض في اللجوء للضمان المستعمل لردو المشتري المقرض في حالة عدم وفائه بالقرض أو أي تسببه منه عند حلول أجله كما يجب أن يتضمن المشروع أنه في حالة تضرر المشتري المقرض في السداد، فإن البنك يسترد العين منه مع رد ما سبق أن دفعه للمشتري المقرض من استساع مضموناً منها مبلغ يمثل قيمة استنجاهه

للحاجة السكنية خلال فترة إقامة بها. رابعاً: نظم المشروع شركات الإقراض العقارية ولا يقل رأس مال الشركة للمصدر عن ٢٠ مليون جنيه وأن تكون معفوعة بالكامل ومعداً من تكرار مأساة شركات تمويل الأموال يجب النص صراحة على منع هذه الشركات من نقل ودائع الأفراد ومقتضى إخضاع نشاط هذه الشركات إلى رقابة البنك المركزي أسوة بشركات

الصرافة.

خبر عقارى

الموضوع الرئيسي :	السياسة والإسكان	اسم كاتب المقال :	الجريدة
الموضوع الفرعي :	الرهن العقاري	رقم العدد :	٤١٤٣٢
المصدر :	الاهرام	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٥/١٤

هل يعود الانتعاش مع الرهن العقاري ؟

كتب : عصام عوف

حسنا ما فعلته الحكومة.. فقد أصابت عندما اهتمت بسن تشريعين مهمين «في» الفترة الأخيرة للحفاظ على الثروة العقارية وحل مشكلة الركود الاقتصادي من خلال تنشيط السوق العقارية. وذلك بإحالتها مشروع اتحادات الشاغلين الي مجلس الشعب قبل أيام والذي تمت الموافقة عليه بالفعل..

أيضا موافقة الحكومة علي مشروع الرهن العقاري والمتوقع إحالته قريبا الي مجلس الشعب ليري الثور ويسهم «في» حل أزمة الركود «في» مجال العقارات. ومن الواضح أن قانون الرهن العقاري يحظى بتأييد الرأي العام وتتعاظم المطالبة بضرورة إصداره «في» أسرع وقت ممكن. للحاجة الملحة له «في» السوق العقارية سواء من جانب أصحاب العقارات أو راغبي الحصول علي وحدة سكنية.. ولأن هذا المشروع له من الحساسية الخاصة لكونه سيعمل علي إعادة تشكيل الخريطة العقارية فلذلك فإن الحكومة حرصت علي التريث قبل إحالته الي المجلس تفاديا لأي آثار سلبية، خاصة أن مشروع الرهن العقاري قد سبق أن عرض علي مجلس الشعب قبل سنوات وقد توثق بالفعل باللجنة الاقتصادية بالمجلس «في» ١٩٩٥/٤/١٠ «» إلا أن الإراء قد تضاربت حوله آنذاك، ولذلك رفضه المجلس.

وهاهو الآن ومع اقتراب فض الدورة يتوقع بعض المراقبين عرضه علي المجلس بعد ان وافقت عليه الحكومة، واعدته بعد دراسة «مستفيضة» متأنية ومعالجة لكل جوانبه. أيضا يتوقع جانب من المهتمين أن يؤجل عرضه إلي الدورة القادمة.

ونحن الآن نترقب الحكومة هل فعلا ستحيله إلي مجلس الشعب أم ستمر الأيام ويرفع المجلس جلساته دون عرضه. الأمر الذي يزيد من حدة الركود العقاري الحالي. خبير الإسكان للدكتور ميلاد حنا رئيس لجنة الإسكان السابق بمجلس الشعب قال أتمني أن يمر المشروع «في» هذه الدورة لأنه سيوجد منخا عاما «في» السوق العقارية يخفف من حالة الكساد. أما إذا لم يصدر المشروع فسيحول الكساد الي ركود وقد يتعرض الاقتصاد المصري الي أزمة كساد وخلل وانهايار مثلما تعرضت له بعض دول جنوب شرق آسيا «في» «في» مقدمتها إندونيسيا وتايلاند.

ويؤكد الدكتور ميلاد أن إصدار قانون الرهن العقاري سيعمل علي الخروج من مأزق الركود العقاري الحالي وسيضمن الي حد كبير للبنوك ان تسترد القروض التي منحتها للمستثمرين الجادين.

الدكتور ميلاد يقول أيضا أن أهم مالفات اختياره «في» المشروع أنه اعطي فرصة للتطبيق الوسطي «في» أن تعطي نسبة مئوية اعلي من الثمن المقرر للعقار وبفائدة، أقل أي أن من يرغب «في» الحصول علي قرض لشقة ثمنها مليون جنيه لا يعطي إلا من ثمن الوحدة وبفائدة مركبة ١٤% حتي لا يأخذ القرض الرجل الثري 50% «ويستفيد» منه «في» أعمال أخرى بخلاف السكني.

أما «في» «في» حالة ثمن الوحدة ١٠٠ ألف جنيه يكون القرض ٨٥% من قيمتها وينسبة فائدة ٨%.

وعلي البنوك المكلفة أن تخصص ٥% من جملة السيولة المتاحة لها للقروض للمساكن التي لا يتجاوز سعرها ٥٠ ألف جنيه. وهذا مطبق «في» ولاية كاليفورنيا بالولايات المتحدة الأمريكية.

الدكتور ميلاد حنا أكد «في» «في» نهاية تعليقه علي مشروع القانون أنه يأمل ويتمني أن يصدر قانون الرهن العقاري «في» هذه الدورة «البرلمانية» لما له من مردود طيب علي البلد.

النائب البديري فرغلي - حزب التجمع - قال ان الحكومة وازح أنها متخوفة من إصدار قانون الرهن العقاري لاعتقادها أنه سيأتي بنتيجة عكسية. لكن الحقيقة أن صدوره سيعطي حرية أكثر وحلا لأزمة السيولة. ولا أجد مبررا لخوا

الموضوع الرئيسي : السياحة والإسكان

الموضوع الفرعي : الرهن العقاري

المصدر : الاحرام

اسم كاتب المقال : الجريدة

رقم المجلد : ٤١٤٣٨

تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٥/٢٠

وفي ظل الشكوى من تضخم ترسانة التشريعات وتعدد التشريعات وتناقضها فإن قاعدة المراجعة الصحية للبيان التشريعي تستوجب الإصلاح أيضا واليقين المتوازن لصالح كل الأطراف في المجتمع وتضيق البصر للأذى في الاعتبار مخبرات العصر والزمن واحتياجاتها وتأهيل الواقع المصري للحاق بركب النظم والأساليب المتقدمة من كل الأنظمة والمجالات وهو ما لن يستلبي بمراسلة إصدار تشريع متكامل يحاكم النظم المطبقة في الدول المتقدمة والمسمى بالمرور، وهو نظام متكامل تضخم لظلمة البنوك وشركات التأمين ومؤسسات الإقراض العقاري ومؤسسات الترويج العقاري يصفها الحديثة والمتطورة ويمكن أن يتعامل معه من يملك قدرة مالية لا تمنى على الإطلاق ثرواته وممتلكاته ولكنها تمنى بخطة المستقبل من العمل أو المتحقق من الأملاك وتوقعات الارتفاع والانخفاض في هذا الدخل باعتبارها الضمانة الرئيسية للسداد وتقديم القروض خاصة إن الدخول من العمل في المجتمعات المتقدمة كبيرة ومتنامية وتسمح بغولفوض توجه إسداد السداد تلك الأسان.

والأكثر أهمية في نظام المرور أنه يرتبط بنظام التخفيضات والإعفاءات الضريبية للنفقات المسددة وللإسداد المستحقة على تملك الأسان من الوعاء الخاص للضريبة وهو مماثل أحد الجوانب الرئيسية لامتلاك الأسان بحكم أن جانباً من الأعباء سيخضع من الوعاء الضريبي ولاستفادة من قيمة الإعفاء الضريبي المستحق في مجال ليست باليسيرة ولا البسيطة في ظل أسعار الضرائب الحالية والأعباء المدفوعة للتقدمية وبروح الإعفاء الضريبي إلى التنازل في هذه المجتمعات بأن حق توفير المال لتسكن بعد من قبول الحقوق الضريبية للأعباء لتساقن ويجب أن يتضح جميع الجوانب والمزايا والدمع من جانب الدول والمؤسسات وترى تلك على الإطلاق أن هذه الإعفاءات بلا ضوابط أو أنها تفتح للشخص الذي لا يحسنها أو يربط في التردد.

وفي ضوء هذه الحقائق فإن هناك حاجة ضرورية لتضيق التشريعات بشكل يحقق بالفعل تنمية السوق العقاري ويضع القواعد الصحية لتحقيق الاستقرار العقاري ويمكن أن يوصف في النهاية بأنه محل مشكلات الزيادة العقارية سواء بأوضاعها اليوم أو باحتمالها إذا وبعد غد. وفي غياب هذه النظرة الشاملة المتكاملة فإن العديد من التشريعات عنوانها الرهن العقاري أو عنوانها الأكثر جامعاً للأرض العقارية إن تسهم في تقديم حلول حقيقية وجادة لمشكلات السوق وأوضاعها ومشكلات الاحتياجات العقارية وتيسير الحصول عليها والأهم من ذلك توسيع دائرة القارئ على الحصول على سكن أو تحسين ظروف السكن الراغبة بامتلاك أسان أفضل وأحسن.

لا بد من تشجيع الاستثمار العقاري بصورة صحيحة وسليمة ترتكز لقط على توفير المعاملات التي يجوزها ويمتلكها البعض من باب التفضير والمعاملة ويسعون إليها كوعاء أسراراً قابل للتضاربة وتحقيق الأرباح السهلة كما كان متحداً منذ سنوات قريبة ولكن باعتبار أن الاستثمار العقاري صناعة مهمة وحساسة تنصر في طريق النمو ويرتبط بأوضاعها ونموها وانتمائها دائرة طويلة من الصناعات ومن الخدمات والأنشطة تدور في أمكنة وتضخم حجمها باعتبارها الصناعات الهائلة التي تتناغم من إنتاج وخدمات ما يحتم الدراسة المتعمقة والمخاضة لتل فدرات الاستثمار العقاري وفي حقيقة حقوق المستهلك لتيسير المعاملات وتمييزها وجعلها أكثر جاذبية لحالات جديدة من المستهلكين والمتعاملين بفترة اقتصادية دقيقة وسليمة.

وتبقى قضية مهمة ترتبط بما يرتبط بمؤسسات الإقراض العقاري من خبرات سلبية في العديد من الدول الصناعية الكبرى وفي مقدماتها خبره الولايات المتحدة الأمريكية والتي وصلت خسائرها إلى مايزيد على ١٠٠٠ مليار دولار ولدت إلى كارثة عقارية واسعة النطاق وأيضاً إلى كارثة مالية وخيمة وأدوات مما يستوجب أعادة النظر في تضمين مشروع القانون بمبدأ حظر بيعه ضمن خصومها الزائفة وقبالة البنك المركزي على الرغم من كونه السلطة المختصة بهذه الأمور وهو متعارض مع إلهاء الاقتصاد في مشروع قانون أعدته وزارة الاقتصاد

مشروع قانون الإقراض العقاري:

تصور في الإصلاح

وخل في الموازين

بحسب مشروع قانون الإقراض العقاري إلى المزيد من الثرى والمزيد من النقاش الواسع بين كافة أطراف المعاملات العقارية حتى يرفأها الجميع بان نتائج التطبيق الواقعية تختلف تماماً عن العبارات الإنشائية التي صاحبت إصدار المشروع وتتناقض بصورة كاملة مع ترسانة النيات الحسنة التي تروج لإقراره والقبول به على الأخص وإن المشروع صاحبته تصادمت مكثفة عن مساهمته في حل مشكلات الشباب ومشكلات محدودي الدخل في الحصول على سكن لائق وملائم ووصل الأمر إلى حدود جسارة الحديث عن مساهمته في توفير القروض الملائمة للفقراء الواسعة والعريضة البايطة عن ماوى وسكن وتجان المشروع «مقالة الفكر» التي يقفها علماء وخبراء وزارة الاقتصاد والشجاعة الخارجية يمدانى عن البنك المركزي وسلطانة وكان الخروج عن الوضوح للقرنر منادى إلى السلطة التنفيذية الرقابية يفتح أبواب الحلول على مصاريها وأبواب العلاج من أوسع.

ويجسد مشروع القانون عقيدة بيروقراطية لا تعترف إلا بتكوش السلطة وتكوش المسؤولية والإصرار على امتلاك مطنع أمور المنع والممنع حتى في تطبيق العقوبات الأروية في شأن الحق الإيجبي وما ارتبط بها من تجاوزات وإخفايت من استثناءات وأصول وغيرها حيث تضخم المادة ١٤ من باب العقوبات بأنه لا يجوز رفع الدعوى الجنائية بالنسبة إلى الجرائم التي ترتكب ما يخالف أحكام هذا القانون أو قراراته التنفيذية أو إتخاذ أي من إجراءات التحقيق فيها إلا بناء على طلب الوزير المختص أو من ينوبه وهو مبدأ خطير يعطى الوزراء مدق العصمة من نقاد القانون ولا يقتصر الأمر على ذلك بل يعطى الوزير المختص الاقتصاد، الحق في دخل القضايا، من الحاكم قبل صدور حكم بات في الدعوى إن يتصلح مع المخالف مقابل أداء مبلغ. وما أومن المخالفة عندما تصل في ممتها إلى دائرة الجبال. وهو ما يترتب عليه وفقاً لنص المادة انقضاء الدعوى الجنائية.

وهناك نقطة أولية تنطلي وتستوجب المراجعة الكاملة لمشروع الإقراض العقاري من الألف إلى الياء وهي ترتبط بسنوات النقاش الطويلة حول لمشروع تحت اسم الرهن العقاري وتتمثل الاسم في اللغة الأخيرة على الرغم من الخلاف الكبير بين معاني ومفولات الأرض العقاري والرهن العقاري، وعدم وجود علاقة بين الاسمين وبين توفير مساحن لحدودي الدخل والشباب في كل المعالم المتخلف حكم أن غير القادر والشباب يتم تمويل إنشاء المسان اللازمة لهم وفقاً لنظم وسياسات عامة تطبقها الحكومات المركزية أو تطبقها المحافظات والولايات وتتمثل بتنقيتها الإصحاء أو المجالس المختصة لها أو غيرها عن الصنيع التي تحقق توفير السكن للدمع وتثولي جهات عامة تعمل تكاليف السكن القليلة وتتمولى المستحاجين وفقاً لنظم محدودة تراعى الاحتياج وعدد أفراد الأسرة والتفكر وهو ما يجرى شماساً عن توازنات السوق وعن احتياجات العرض والطلب ولا يكتفى إطلاقاً لتكاليف البناء ولا يرتبط من قريب أو من بعيد لتوفير الأموال من البنوك أو مستشفياتها أو أسرار القانون السائدة بها وهو ما يخل في بعض الدول تحت شعار المسؤولية الاجتماعية للدولة ويتداخل معه في ظل اقتصاديات السوق شعار المسؤولية الاجتماعية لرأس المال الخاص بخفا عن التمويل والدمع والمساندة

الموضوع الرئيسي : السياحة والاسكان

اسم كاتب المقال : عالية المهدي

رقم العدد : ١٦٣٧

الموضوع الفرعي : الرهن العقاري

المصدر : مجلة الاهرام الاقتصادية

تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٥/٢٢

فتح النار ..

على قانون

الإقراض العقاري

«المساكن المحروقة، اسوة بالسيارات المحروقة، ثم هل ينقل القانون بشكله المقترح «الحراب» من شركات الإقراض والبنوك الى شركات التأمين... اسئلة عديدة دعت «الاهرام الاقتصادي» الى تنظيم ندوة بالتعاون مع مركز دراسات الدول النامية بكلية الاقتصاد والعلوم السياسية بجامعة القاهرة جمعت ممثلين عن كل الأطراف وخبراء الاسكان والعقارات بمشاركات المسؤولين عن وضع مشروع القانون وهم مستشارا وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية للشئون الاقتصادية والقانونية بهدف التوصل الى اجابات واضحة عن الاسئلة المطروحة والتوصل الى الشكل الامثل للقانون قبل عرضه على مجلس الشعب في دور انعقاده المقبل.

لايزال قانون الإقراض العقاري لايعتمد على اهتمام العديد من الفئات نظرا لتأثيراته المتوقعة على قاعدة عريضة من فئات الشعب ومن المستثمرين وأن تهتد تلك الآثار الى مؤسسات التمويل والى أسواق بشكل عام. ورغم وجود اجماع على اهمية اصدار القانون فإن الخلاف بين المحليين والمراقبين لسوق العقارات حول مدى تأثير القانون على مواجهة مشكلة الاسكان وهل هو يستهدف ذوى الدخول المرتفعة ام ذوى الدخول المحدودة والمتوسطة وهم يشكلون ٩٥٪ من حجم المجتمع .. وتشتد الخلافات لتصل الى ان مشروع القانون يجب ان يكون متعازلا لمحدودي الدخل بما لا يتعارض مع العمومية، وان هناك تخدش من احتمال انتشار ظاهرة

الموضوع الرئيسي :	السياحة والإسكان	اسم كاتب المقال :	عالية المهدي
الموضوع الفرعي :	الزمن العقاري	رقم العدد :	١٦٣٧
العدد :	مجلة الأهرام الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٥/٢٢

■ **د. عالية المهدي** عندما بدأنا للنوّة الخاصة بالأقراض أو الزمن العقاري، النقطة التي أثارت انتباهي وإشغالي هي أنه يوجد لدينا أزمة في قطاع الإسكان ولها وجهاً الأول أو يوجد وحدات سكنية موجودة ومعمورة حتى أن بعض التقديرات تشير إلى أن عدد هذه الوحدات تصل إلى نصف مليون وحدة سكنية في القاهرة والمناطق المحيطة بها غير السكنية فيوجد لدينا فائض حرض والوجه الآخر للأزمة أنه يوجد لدينا فائض طلب على وحدات سكنية أخرى يطلبها بصفة خاصة محدود الدخل وترجم فائض الطلب من خلال أصحاب رؤوس الأموال المحدودة التي يستثمرونها في مجال الاستثمار العقاري العشوائي ويستجيبوا لهذا الطلب من خلال الإسكان العشوائي الذي يشوه وجه المناطق الحضرية. نقطة البداية تتمثل في أنه توجد حالة عدم توافق أو تناسق في السوق فيوجد لدينا فائض عرض في مجال الإسكان الفخار أو اللميز ويوجد لدينا فائض طلب في مجال آخر وهو الإسكان لحدودي الدخل ومتوسطي الدخل من فئات مختلفة غير متصورة مثل الفصائل وبعض أساتذة الجامعة وموظفين في الأجهزة الحكومية وشركات القطاع العام وغيرهم من متوسطي الدخل وبالفعل يذهبون ويسكنون في المناطق العشوائية لأنها الوحيدة التي تقدم لهم فرصة سكن مناسبة لحود دخلهم. فمن هذا المنطلق جاء الاهتمام بفكرة قانون الزمن العقاري باعتباره ممكن أن يصبح أداة مناسبة أن يقدم حلاً للمشكلة الموجودة والمتعلقة في فائض العرض وفائض الطلب الموجود على نوعيه أخرى من الإسكان. وكانت نقطة البداية تتمثل في كيف نحدد مساحة بين الجانبين من جوانب الطلب. أزمة الإسكان تفاقمت مؤخرًا وبخاصة الإسكان الذي لا يوجد له مشتر بالشهر الكافي حتى أن البعض يقول أن أزمة السهولة الموجودة حالياً ترجع للاستثمار المبالغ فيه في مجال العقارات حتى أن معدلات النمو - الاستهلاك في القطاع الإسكاني كان ٢٢٪ في عام ١٩٩٦/٩٥ و ٩٦/٩٥ و ١٩٩٧ وبلغ معدل النمو ١٥٪ في عام ١٩٩٨/٩٧ وفي عام تقرير للإسكان عام ١٩٩٨ ينفذ للقطاع الخاص ٨٠٪ من انشاءات الإسكان ومعدل النمو في مجال الإسكان أعلى من معدل نمو الناتج المحلي الإجمالي بمرحلة.

■ **د. عالية المهدي** عندما بدأنا للنوّة الخاصة بالأقراض أو الزمن العقاري، النقطة التي أثارت انتباهي وإشغالي هي أنه يوجد لدينا أزمة في قطاع الإسكان ولها وجهاً الأول أو يوجد وحدات سكنية موجودة ومعمورة حتى أن بعض التقديرات تشير إلى أن عدد هذه الوحدات تصل إلى نصف مليون وحدة سكنية في القاهرة والمناطق المحيطة بها غير السكنية فيوجد لدينا فائض حرض والوجه الآخر للأزمة أنه يوجد لدينا فائض طلب على وحدات سكنية أخرى يطلبها بصفة خاصة محدود الدخل وترجم فائض الطلب من خلال أصحاب رؤوس الأموال المحدودة التي يستثمرونها في مجال الاستثمار العقاري العشوائي ويستجيبوا لهذا الطلب من خلال الإسكان العشوائي الذي يشوه وجه المناطق الحضرية. نقطة البداية تتمثل في أنه توجد حالة عدم توافق أو تناسق في السوق فيوجد لدينا فائض عرض في مجال الإسكان الفخار أو اللميز ويوجد لدينا فائض طلب في مجال آخر وهو الإسكان لحدودي الدخل ومتوسطي الدخل من فئات مختلفة غير متصورة مثل الفصائل وبعض أساتذة الجامعة وموظفين في الأجهزة الحكومية وشركات القطاع العام وغيرهم من متوسطي الدخل وبالفعل يذهبون ويسكنون في المناطق العشوائية لأنها الوحيدة التي تقدم لهم فرصة سكن مناسبة لحود دخلهم. فمن هذا المنطلق جاء الاهتمام بفكرة قانون الزمن العقاري باعتباره ممكن أن يصبح أداة مناسبة أن يقدم حلاً للمشكلة الموجودة والمتعلقة في فائض العرض وفائض الطلب الموجود على نوعيه أخرى من الإسكان. وكانت نقطة البداية تتمثل في كيف نحدد مساحة بين الجانبين من جوانب الطلب. أزمة الإسكان تفاقمت مؤخرًا وبخاصة الإسكان الذي لا يوجد له مشتر بالشهر الكافي حتى أن البعض يقول أن أزمة السهولة الموجودة حالياً ترجع للاستثمار المبالغ فيه في مجال العقارات حتى أن معدلات النمو - الاستهلاك في القطاع الإسكاني كان ٢٢٪ في عام ١٩٩٦/٩٥ و ٩٦/٩٥ و ١٩٩٧ وبلغ معدل النمو ١٥٪ في عام ١٩٩٨/٩٧ وفي عام تقرير للإسكان عام ١٩٩٨ ينفذ للقطاع الخاص ٨٠٪ من انشاءات الإسكان ومعدل النمو في مجال الإسكان أعلى من معدل نمو الناتج المحلي الإجمالي بمرحلة.

■ **عالية المهدي** مامي أهم الإضافات للذخيرة للقانون الجديد؟
 ■ **بلطعت مصطلح** تبدأ بتاريخ التقدم لهذا المشروع في عام ١٩٦١/٦٠ إلى طرح اتحاد أدينا قانون الزمن العقاري ولم يلق قبولاً لدى مجلس صوابي عام ١٩٨٧. ٩٧ قمت بالاتفاق مع اتحاد البنوك بعد مناقشات مع رئيس اتحاد البنوك حول الإجراءات المطلوبة لتنشيط سوق الاستثمار العقاري فطلب اتحاد البنوك أن يتصل بإسنادي مارتين في القانون المدني وقانون البنوك مادة منهم تتصل بإسنادي الاقتراض في ذات الوقت ضمان الوحدة التي سيقرض لها البنك وهذه المادة تعارض فيها قانون البنوك الصادر في عام ١٩٥٧ من أنه لا يجوز للبنك أن يحتفظ بأي مشتات إلا ما يتصل بإدارة البنك وأما ضماناً لأقراض فلا يعترف قانون البنوك بهذا الأمر لذلك كان مطلوب أن يتم التعديل في قانون البنوك بحيث يتيح للبنك

تعثر المقرض في سداد قرضه والمادة تتصل بقوانين الإسكان التي لا تتبع إلى أن إنسان أن يترك مسكنه إلا لأسباب معينة وإس منها عملية القروض التي تتصل بالوحدة ومن هذا المنطلق بدأنا نطلب تعديل قانون البنكين على أساس أن اتحاد البنوك يحدد له نسبة معينة من الأقراض مثلاً ٤٪ أو ٥٪ من مجموع ميزانيات البنوك المتفرقة على الأقراض العقاري لسرور. لاحظ لذلك أنه تم تقديم تقرير على الأقراض العقاري من الانتباه أنه لكل من يتبع إلى المشروع في أول سنة من الانتهاء منه لكن لم يتبع إلى لجنة الموضوع لجنة الموضوع تم في العام الثاني ولحق إلى لجنة الموضوع تقدمت الحكومة بأنها تطلب تعديل نظر هذا المشروع لحين تقدمها لمشروع متكامل لعملية الأقراض العقاري ونحن كنا في الأساس لمشروع لإرضاع معينة لنسمح للبنوك التجارية أنها تقرض في نصبح لإرضاع معينة من أموالها لهذا المشروع وتصبح هناك علاقة حدود نسبة معينة من أموالها لهذا المشروع وتصبح هناك علاقة بين إنسان مع مبلغ معين أو نسبة معينة لكن ٢٠٪ ثم يستكمل البنك المقرض الذي يتم الاتفاق بين المشتري وبين المشتري أو البائع وعن طريق أجهزة معينة للبنك وضرباً مثلاً أن كل بنك لديه مركز استشاري يستطيع أن يقدم ما بين المشتري وبين البائع وفي ذات الوقت يضع الشروط التي يحصل عليها البائع أثناء فترة انشاء الوحدة

الموضوع الرئيسي :	السياحة والإسكان
الموضوع الفرعي :	الزمن العقاري
المصدر :	مجلة الاحرام القانونية
اسم كاتب المقال :	عالية المهدي
رقم العدد :	١٦٣٧
تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٥/٢٢

الحكومة خشيت ان يحدث كما حدث في اشياء كثيرة بالنسبة للتسليمات التي حصلت في بعض الاعمال المالية في الاستثمار العقاري وبثت عدم صحتها وبثت التباين فيها وراثتها فثرت وضع مشروع قانون متكامل يضع نظاما كي يصبح اقرب ما يمكن من نظام سوق المال للاراضي العقارية لتصبح هناك بورصة للاقراض العقارية ومساكن ومشتريات واستثمارات وشركات وشركاء لا تقبل البنوك وحدها ولا تقوم شركات التأمين وحدها لهذا الموضوع وانما يكون كما تجمع ميتين من شركات التأمين والبنوك وافراد والمستثمرين جهات اراض خارجية كانت تأمل الحكومة ان تصل الى مصادر الاموال في الخارج وتنضم من اعضائها وتدخل في تمويل هذه المقاربات باننا ننشئ شركات اراض عقارية تأمل هذه الشركات بالوصول على اموال من البنوك او من الخارج او من الداخل وتم وضع ضوابط لتضامن مثل هذه الشركات بحيث لا يقل واس مائها عن ٢٠ مليون جنيه وتم وضع ضوابط للمعاملات المالية في القانون وتمت مناقشة القانون عدة مرات وكان من المفروض ان يتم عرضه على مجلس الشعب هذا العام ولكن تم عرضه على المجلس في العام المقبل

د. عالية المهدي : زياد لو حضرتتم تقول لنا ما هي اهم للمراح الجديدة في مشروع القانون الجديد من وجهة نظر الوزارة انما انها ستكون أكثر تأثيرا في تعديل السوق العقاري وزيادة قابلية

د. زياد بهاء الدين : القانون الجديد لو قارناه بالقانون الاول، هناك فرق بين تعديل في القانون يتيح للشرك ان تمارس نشاطا بتعميل معين الى الانتقال الى تنظيم المشروع وتنظيمه متكامل وافرد قانون مستقل له بكل الاحكام والالتزام والنظم والادارة المطلوبة به بما يتضمنه من بنود ومسؤوليات ومن ضوابط لحقوق الانسان لاختلافه بين تبسيط في بعض الاجراءات لتسهيله للمشروع والزم العقاري، اهم ما في القانون الذي يصدره عن قانون القديم، انه يسعى الى وضع نظام قانون يضمن ان البنية سداد القرض تكون على مدة طويلة وايضا استخدامات معينة الترتيب وييسر اجراءات التنفيذ على العقار بما يمكن للارض سواء تلك او شركة ان ينفذ على العقار بسرعة نسبية على الاول مقارنة باحكام قانون المرافعات الاصلية وعمل توازن ما بين حقوق الطرفين من ناحية وحقوق المقترض بانه يظل له الضمانات الاساسية في القانون المصري التي تمكنه من ان يبداه عن نفسه او يحتفظ بالعقار اذا كان له الحق في ذلك. القانون يخلل لأول مرة فكرة شركات الاقراض العقاري وليس السلوك فقط. ايضا انشاء جهة رقابية جديدة من التي ترأب على نشاط الاقراض العقاري مع ملاحظة ان نشاطها ان يمتد للرقابة على البنوك حيث ان البنوك ستظل خاضعة لرقابة البنك المركزي وان كان وفقا لبعض احكام هذا القانون، هذه الجهة ستتصرف على شركات الاقراض

د. عالية المهدي : هذه الجهة ستتصرف على شركات الاقراض العقاري؟

د. زياد بهاء الدين : شركات الزمن العقاري هي الجهات الاخرى التي سيتم انشائها لمزايا الاقراض العقاري وفقا لقانون الوزير للمقترض، شركات التأمين كانت موجودة في مشروعات سابقة للقانون حيث ان شركات التأمين موجودة على اساس انها تخدم الشركات التي يمكن ان تزال الاقراض اصلا. تم لقاء هذه البنية باعتبار ان شركات التأمين قد يكون لها دور في المستقبل، انما نقترح انما تكون إحدى جهات التوثيق لنأخذ في الشق الثاني حيث انها تستثمر جزءا من اموالها، ايضا جزءا من التنظيم المتكامل، تنظيم المهن المهنية لقانون الزمن العقاري وتلك عقاريون، خبراء تشييد واخيرا فهناك عدد من الضمانات الموجودة لضمان حسن تنفيذ عملية الاقراض العقاري من بدايتها الى نهايتها واحداث التوازن بين حد القرض وحد المقترض. القانون لا يقرض ان البنك هدفه النهائي هو تملك العقارات لذلك لم نعد الى

لناخذ بذلك المقاربات بالنسبة للبنوك لانه ليس هذا هو القرض النهائي ومن ناحية اخرى كان في مشروع سابق ايضا توجد فكرة ان تزد تملز المقترض في السداد يستطيع البنك ان يتقبل وتملك المقار مباشرة وهذا كان يمثل بعض التعارض مع بعض احكام القانون ولهذا نحن في هذه الفكرة واصبح بيع المقار يتم بالزاد المالي شانه في ذلك شأن اي عملية جبرية لغرض ولكن باجراءات سريعة نسبية.

د. عالية المهدي : استكمال الحديث الدكتور زياد فان القانون سينشئ سجلا اساسيا وهو نشاط الاقراض العقاري سامي تروقات المتكاسات هذا القانون تلجأ على انشاء د. محمود حنفي الدين : أحب ان اشكر في البداية مجلة الاحرام الاقتصادية والمركز لاتاحتهم الفرصة لوزارة الاقتصاد والتجارة الخارجية لعرض قانون اراض العقاري وشعر بعض الاجراءات الخاصة بالاقراض السياسي لهذا القانون والابحار التحويلية له وهناك نقطة اود ان اؤكد ان مثل هذه القوانين تنس اكثر من اهل السلطة مسلة المشاركة في هذا النوع له اثر داخل في تطوير القانون. ومن تنوعت خلال هذا العام ان نتج من هذا اهل الجراء حبار وانتم ومستمرون بين الجهات المعنية للخطوة والشرى. الاخر ان هذا القانون موقان جديد وليس قانونا قائما بتم تطويره. وانه ان اؤكد ايضا ليس بهذا القانون وحده سوف تمل مشكلة الاسكان في مصر بل يعد القانون احد الطرق الجديدة التي يمكنها الناس بالاضافة الى طرق اخرى موجودة كالحق يدرا او اكثر مسموعة ولكن القانون احد الطرق كان من الواجب علينا انجازها ونطعم من يقن ان قانون الاقراض العقاري مشكلة موقنة في مصر. الامر الاخر ان القانون لا ياتي ليعمل القانون ياتي لحل مشكلة بعض رجال الاعمال او بعض مشكلة السميولة او يحل مشكلة ايركود في سوق من الاسواق. هذا القانون ممد للمستقبل والاول الذي يوجد فيها مثل هذا القانون تعرضت لمشاكل الكساد والسميولة المرتبطة بقطاع العقارات ان يكون بهذا القانون من ليس ضمن اهدافه الاساسية وان كان من مشكلات لغرض. هذا المشروع الورود الخارجية في حل في مشكلة السميولة ولا الكساد. الفري الاخر من هو الاستثمار بهذا القانون؟ ومن هو المقترض؟ كان من وجهة نظر الحكومة وكان توجيه للسيد الرئيس محمد حسني مبارك في احد خطبه قبل اجراء الاستفتاء. كان للفري في مضموني النحل ومتوسطي النحل وبالتالي فانه سوف يتنفع به الفقراء. ومحتوي النحل وسوف يتنفع به ايضا الاغنياء واليسيرين وساكتر تقصير والافريقين في زيادة قصورهم ونحن لا يوجد لدينا مشكلة في هذا.

اختصاص مجموعة او شريحة او طبقة معينة مسلة غير استوائية حتى لو كانا الفقراء الذين نستهدفهم وان كان من الممكن في بعض القوانين قانون المزاينة العامة للدولة مثلا في بعض التحسين للفقراء الاسرار على موضوع الاتفاق الاجتماعي والصحة والتعليم وتحول الاسكان لحدودي النحل. ومن النتائج الثانية من السحب التركيز على شريحة معينة لان ذلك هو قواعد تتبع للمعالم الاقتصادية. لو انني ركزت على شريحة الاغنياء فقط او شريحة الفقراء فقط لمعجم معدي نوع من انواع التركيز يمكن في امكان معينة فانا حدث في هذه المنطقة مشاكل اما لاسباب طبيعية او اسباب غير طبيعية او لشكالات معينة فيها فيالتالي فان مسلة التركيز من الممكن ان يكون لها خطر في تنوع المعالط الاقتصادية للعمل ويصبح لدى تركيز جغرافي وتركيز في الشرائح الاجتماعية وهذا غير مقصود. على الاطلاق بهذا القانون

الموضوع الرئيسي :	السياحة والإسكان	اسم كاتب المقال :	عالية الميلى
الموضوع الفرعى :	الرهن العقارى	رقم العدد :	١٦٣٧
المصدر :	مجلة الاحرام الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٥/٢٢

فى المجال العقارى والمقننين وغيرهم من الجهات التى لها علاقة بالموضوع بالإضافة لقطاع التأمين وهو أساسا فى صلب القطاع للالى.. الامر الاخر ان لم نأستعمل هذا القانون التأكيد على موضوع حقوق التأمين بهذا القانون وفقا لكليات تخصص التأمين مباشرة وفقا لكليات تخصص القطاع ككل فى هذا المجال سواء عن طريق دور اعتبارى لشركات التأمين فى التأمين على كل الرامحل سواء على العقار المعنى جازا أو جبرا وعلى للتفهم لهذا القطاع بالإضافة إلى هذا فان القانون انتفع بتجارب دول أخرى علمت نكساتها حتى إنك أدركت مدى اللوموع وإن القانون يحدد أن يصل مشكلة الإسكان بل سيساهم فى حل لمشكلة لفئات معينة وهناك آخرون لا يستفيدوا من هذا الموضع مثل الفقراء المقيمين فإن لهم أليات مخصصة لهم سواء من خلال جمعية للمستقبل أو الجمعيات الأهلية أو إسكان مبارك والدمع المباشر كما أن هذا القانون سيحدد قلة الناس التى تترسب لفضل الذين يترشحون للقرار فى السكن للخصم لهم .

د. عالية الميلى: نوب سماع للنهض حسين صبور بالنسبة لتصوره لدور القانون على قطاع الإسكان. للمقننين حسين صبور: ليس بهذا الطريق سوف تحل مشكلة الإسكان فى مصر.. والسؤال الذى يطرح نفسه مادى الحاجة لهذا القانون؟ وهل يميل إلى الظلم حتى عام ١٩٥٢ لم تكن هناك إسكان كانت الشقق متوفرة وفى سبتمبر ١٩٥٢ أصغر مجلس قيادة الثورة إلى قرار بتفضيل القيمة الإيجارية على عام ١٩٥٥ أصدر قرارا بإنشاء لجنة توجيه أعمال البناء والبناء الغرض منها إلتناس الوحدات السكنية على مستوى مصر فكان للتفكير فى ذلك قبل الثورة لاتناس ما يتم تناؤه وهو تفضيل ثلاث ورش خاص ويعد ذلك كمنع من السادة الموظفين بمحدود القيمة للإسكان المستجدين وأصبح مالك العقار لا حول له ولا قوة بسبب تداخل هذه الأجهان حيث أصبحت هناك لجنة تسمح للبناء وبعد الانتهاء من البناء يواجه لجنة ثانية تحدد له القيمة الإيجارية وتنتج من ذلك وجود أزمة وخرج المستثمرون الجادين فتمتثلت الدولة وقامت ببناء ولكنها لم تف بكل المتطلبات فبدأت تحدث أزمة طاحنة فى الإسكان وأيضا كان دور الصوت العالى هم كبار الموظفين وأصبحوا يقطنون الأبناء الواقعة مثل الزماتك وجازين سبتي فكانوا مصرين على عدم زيادة القيمة الإيجارية واستمرار لتخفيضها وهناك جانب آخر من المواطنين الذين سافروا إلى البلدان العربية وعادوا بثروة وبدوا فى البناء مبتدئين عن الدولة فى الإسكان للمشروعات التى وصل فيه إيجار العروة والشقة فى المناطق العشوائية الذى من الزماتك وجازين سبتي ، هناك مسجلة أن يحكم ويحكم فى الإسكان ببقاء الحال على ما هو عليه.

القاهرة ١٩٥٢ وقال أن الإسكان العشوائى والمهاشمى والمخابر يسكن بها ٥ ملايين نسمة من عدد سكان القاهرة والجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء فى آخر إحصائية قال أن عدد الوحدات الجديدة فى ٦١٠ ألف وحدة من بينهم ٤٠٪ من الذين وافوا بوزارة الإسكان فى إحصائية تقول أن هناك ٥٥ ألف وحدة سنويا تنهار على مستوى المدن وبالتالى فإن الشقق تنهار وأصبح الناس مستخدمين محددى الدخل لأن نسبة المخططين الذين يعملون للمساعدة فى نسبة ٥٥ ألف شقة سنويا بالإضافة إلى أن الوزارة تقول من أجل أن نحل مشكلة الإسكان العشوائى والمهاشمى يتم تحويل ٢٠٪ من سكانى هذا الإسكان سنويا وإقامتهم بقرىهم من مخدرة أو جراج أو شقة "تخصيص هذا المبلغ بقرىهم سنويا يزيد على ١٨ ألف شقة وهذا الرقم فى لندن لا يقل ولا يفيض الزماتك ريمس ٢ فئات مقبلة فى بلد الرياض كم أسرة منهم لا يستطيعون توفير شقة وعندها يسكنون الفخية التى يحيط بذلك الإسكان العشوائى وبناء على

وقد كان قضية العاملين فى البنوك حيث قالوا كيف نتروح فى الحفاظ التزامنا إذا كان هدفنا فقط سيتم توجيهنا لأناس معينة وإمكان معينة وهذا ضد الأبعاد الأساسية فى عملية الاقتراض. قانون الرهن العقارى يند سلسلة من التطورات التى حدثت بداية من عام ١٩٩٥ وليست لها علاقة بشقة أعقد أنها عارضة.. تبقى نقطة الأبعاد التمويلية فنحن بصدد إنشاء سوق جديد كواجبة من الطرق التى يسلكها الناس للحصول على واحد من الحقوق الأساسية للمواطنين ومثل ما نذكر فى نادى روما أن الحقن الأساسية للمواطنين ١٢ أشياء من بينها الطعام والشراب والملبس والسكن.. يوجد لدينا سوقان سوق أبلى وله جهات محددة وهى البنوك والشركات المسجلة وهى شركات الاقتراض العقارى.. السوق الأولى ليست فقط بترتية بالجهات المولة ولكن بالمقرض أيضا والجهات الرقابية عليهم ثلاث جهات كل واحدة منها يجب أن تتفق بالمال والكفالة اللازمة من الفاعلية المؤسسية ومن ناحية المقرض كمقرض ومقرض ويطبق على التأمين لحماية الحقوق.. يجب أن يكون لدى المخططنان اللازم لسداد الناس وبالتالي فالتى تؤكد أن القانون يفرده مهما كان جديد ويقفل مو ثانين جدد باعترااف من أطرافه عليه فى الداخل والخارج.. ولكن الامم هو العمل التتبعي لهذا القانون بأن أضع القواعد للمكة من أجل هذا القانون فعلا فى التمتع.. التطبيق لهذا القانون فى المرحلة التى نعيشها يمكن أن يكون صعبا ولكن من حسن العظ أن القانون لن يرى النور خلال هذا العام وسوف يرى النور فى العام القادم حتى يتم تحسين السوق للمرضى لاه يطاق الاقتصاد يوجد لدى الناس بطون هذه الوحدات السكنية ويبدون أن يحصلوا على أى شيء فمن الممكن أن يتسرعوا ويقتروا المقرض أى شيء من الأشياء من ناحية أخرى هناك جمعيات كبيرة جدا من المعارضين من الوحدات السكنية من المستثمرين فيها لا يعرفون كيف يبيعون هذه الوحدات.

أيضا الذين خطروا أبناء المدن السكنية لم يكن فى مخططاتهم أن الحكومة فى عام ٢٠٠٠ و ٢٠٠٥ ستصود قانون الرهن العقارى وهم عمالوا حساباتهم وتقديراتهم وفقا لحسابات معينة مرتبة بعض الانقراضات هذه الاقتراضات إذا تمت بالفعل وإذا كان هناك براسات لم يصاحبها الصور.. أ. لحدود بعض الصدمات الخارجية غير التوقعات أو لا.. فى التنازل غير موجود أو لعدم القدرة على الاحتساب السعر.. لعدم الاستعانة بالتأمينيين المجهدين الذين يتفهمون هذه للسوق الثانوية فيما يعرف بمجال توريق.. أ. فليها قواعد للتأمين وبيع أن تكون هناك مستوف على.. أن ولكن يوجد بعض القواعد الحاكمة لهذا البنوك تريد خفف من هذا الصب واثى من خلال الألية الجديدة وهى سبه.. رة وأها عدة أجب معينة بها وهى عملية التوريق وتحتل مر.. حول العين والقروض على أوراق مالية يتم تداولها داخل البورصة لاه من غير هذه الألية سوف يكون مستحكم على هذا الطريق بالقل بعد فترة لأن السوق الأولية لن تكون كافية يجب أن يتم التحويل للتداول لهذا المجال.

د. ملاء حفا: لو حصلت على القروض والعقار فى ائتمانية فإن جملة القروض الممنوعة فى البنوك ستتجهى والسوق سيهدى ولكن عندما يتم تجميع الاموال من خلال عملية التوريق فهى التالى فإن الحكومة تستطيع قادرة اقتصاديا على التمويل من جديد ويهدى الطريقة من الممكن أن أمثل قروضا أخرى.

د. محمود محسن الدين: الامر الآخر للتعلق بالإسكان المؤسسية الأخرى غير التمويلية فلاب يجب أن نحل القطاع المالى وحده مسئولية تنفيذ هذا القانون فباعية ولكن هناك مجموعة تمت الإشارة إليها فى اللائحة التنفيذية فى مواضيع متعلقة بالمعامسة

الموضوع الرئيسي :	السباحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	عالية المهدي
الموضوع الفرعي :	الرهن العقاري	رقم العدد :	١٦٣٧
المصدر :	مجلة الاهرام الاقتصادي	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٥/٢٢

[illegible]

■ د. عالية للهدى : مشروع قانون الزمن واضح أنه سيكون متكاملا وسيقسم جهات عمل كثيرة لتنظيم الأراضي العقارية التي تخوف من أن يفلت الناس من الأراضي سيكون تضامن العقار ولن يكون بضمانات أخرى.

■ **عصر الحصى** : مؤرخ قاتل الرهن العقاري باليد
 التي اعلنت عن حق الجعنة في القذرة الأخيرة يعتبر طرفة لا تزال
 تدور تلكم عن تلك الجعنة ... والواقع لا يمكن التمييز بين
 عصره ... والواقع لا يمكن التمييز بين جردا من المشقة
 وانتي اعترفتها اني حتى لو كان الصبي اذا كان يريد شراء
 ولا يشترطه ذلك فاعلا ان من حتى شراء، فليترين بالتقسيد
 وتلاجه بالتقسيد ليسمح من حتى افسد شراءه بالتقسيد
 خلال نظام من منع من يدان عويدة بان الرهن بسداد ١٠ (١/٥)
 من قيمة الشقة في البداية وبسداد الباقي بالتقسيد على
 ماما عن الاصل لا يوجد لدينا اتي في مصر تطبيق هذا النظام
 والبيع بالتقسيد طبق على سنوات اقل من شراء شقة بالتقسيد
 على خمس سنوات وهذا حتى نظري شراء، قد قد انقضاء
 تطبيق بعض الشركات في مصر بعد اثبات ان الشقة التقدي
 حيث ان لو كان الرهن بسداد ٨٠٪ من قيمة الشقة في سنتين
 والباقي تم سدا على اقل ١٠ سنوات من حتى كمرسان ان
 اشترى شقة سدا على مخطط ولكن الاية مري موجودة والمتالي
 فان قانون الرهن العقاري يقوم بتوفير هذه الاية ... القانون لا
 يخاطب بمصر الحال او الشرع اني لا توجد لديها حتى ثابت
 فقامت مستغفيرة من الشرع اني لا يوجد لديها حتى ثابت وكما
 الشرع اني لا يوجد لديها حتى ثابت من الممكن ان تقدم
 باستدعاء ومثال اخر ناسمة اية ... فمد العقار لا تقدم

[illegible]

مشكلة إحدى الشركات.

[illegible]

■ **محمود محيي الدين:** أولا في البداية إن الوضع يخص النطاقات التي أنشأها للفنانين حسين صبور حول معنى التقديرات المادية التي يحصل عليها الفنانين، وماضيها الثلاث بين الفنانين بدويي والآخر بين الفنانين صبور والآخر بين الفنانين بدويي والقانون لم يقصر هذا الفنان - في فكرة هذا القانون - من التجربة الخاصة بجميعها على الفنانين المستقلين... هذا القانون ينفع المجتمع جميعا ولا يخص مجموعة معينة وينفع به في الأساس متوسل الدخل والمرتبات العليا من متوسلي الدخل في مصر. وقد ينتفع به الأغنياء والمليونيرات وسكانو القصور - لا يوجد شيء لا في قانوني ولا في يعني إن يملكه أحد الأفراد - على الرغم من ذلك دور الدولة هو توفير إن بغير أن تملكه مجموعة تزيين ثرواتها بغير استخدامها وفقا لأوليات مالية ضخمة كثيرة ليس فيها صوبوس الأراضي المعطاة إلا أن دخلت في الياات استخدامها... فالانتفاع لمشرع صبور الدخل سيكون هناك في هذا القانون إن أطيح به ولكن هذا الأمر غير مباشر... هذا الذي يأتي إلى أطيح به صوبوس كعامله على التعامل مع الفن

الموضوع الرئيسي :	السياحة والإسكان	اسم كاتب المقال :	عالية المهدي
الموضوع الفرعي :	الرهن العقاري	رقم العدد :	١٦٣٧
المصدر :	مجلة الأهرام الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٥/٥/٢٢

■ تساهل أمين حمام : للجنة ٥٠٠ تصف على مزاوله نشاط الاراضى العقارى وفق المعايير التى تحددها اللائحة التنفيذية على ضوء الحالة العامة ما فى تلك المعايير فهل اذا وجدت ان الحالة العامة لا تستدعى الاراضى مستوفى عن الاراضى والفاسدة لشترى الشقة اذا حرمه من تلجيز تلك الشقة مفروضة او خالية طبقا للقوانين .. واخيرا اؤكد انه فى حالة عدم ضبط القانون شتىنا ظاهرا جديدة مثل الظاهرة التى كانت مبرورة ايام كانت البنك تحول شراء السيارات وفى ظاهرة محرق الشقق ، حيث يشتري شخص ما شقة بالمقسط ثم يبيعها بنفس ثمنها او اكثر او اقل ويكون الهدف ليس السكن ولكن بيعها وحرقها مثل نظام السيارات والسلع وسكنون مشكلة خطيرة جدا لذلك يجب الا نعطى قرضا الا للمستحق فعلا مثل الزايج المحدث او التوسع فى السكن لاسباب واضحة وقيل صوله يجب ان نتأكد انه يحتاج للشقة للسكن وليس لبيعها وحرقها ، فى اليوم الذى للحصول على سيولة واخيرا يجب ان اؤكد ان لحد اسباب الركود العقارى وبمشاكله من توجه رجال الصناعة الى الاستثمار العقارى يراعى المستثمرين فى المجال العقارى جريا وراء الربح .. فلم تلغى عن الصناعة وحديث ركوب فى الاستثمار العقارى .

د. هالة المهدي : دور التأمين اى اساسى ويحوى على عملية الاراضى العقارى ولتتم الاراضى عقارى فى الخارج الا بعد التأمين على القرض الذى يحصله المشتري على وحدة منه من خلال قرض لما فى وثيقة التأمين خبرى سليم رئيس هيئة لرقابة على التأمين بما دور شركات التأمين خلال المرحلة القادمة ؟

خديجة سليم : هناك بعض اسواق فى القانون معرضت للتأمين من خلال ما شترى بالصفحة لكات من ضمن الجهات التى تستحق قرضا شركات التأمين وهو وضع يفسر ان شركات التأمين طول عمرها تعمل فى مجال الرهن العقارى ولابد ان تفرق بين الرهن بقرض الموصول على وحدة سكنية وبين رهن العقار للحصول على قرض لشروع صناعى او تجارى على شركات التأمين نتيجة لاختلاف تاريخه ان البنوك كانت وجهة نظرها ان شركات التأمين ليس لها ان تدخل فى عمليات التأمين وتمويل

القرض العقارى وعلى ذلك توقفت شركات التأمين ولم يد لها بها فى حقيقة استثماراتها اكثر من ١٥ مليون جنيه اقل من نصف فى اللان من استثماراتها ... وتأمين ما له دور مزدوج الاول فى تمويل القرض نفسه والثاني فى تقديم تغطية التأمين اللازمة لاسد القرض . وعرفت ان شركات التأمين حثفت من مشروع القانون كسماوى موضح لها ببيع القرض ولا اعرف السبب والجوزية الثانية ان جاء فى القانون انشاء صندوق لضمان حقوق المقرضين ويبدو انها فعلا اصيحت موضوعا فنعلمنا لصدرنا قانون البنوك انشأ صندوق حماية حقوق المودعين وعلمنا اصدرنا قانون التأمين انشأ صندوق حماية حملة الوثائق واعتقد اننا ان نشترى تلك الصناديق فاذا كنا نستضع هذا النص فيجب ان يصدر ليقض فنعلم ان نستضع تفهذه فى البنوك ولا فى التأمين فيجب الا نضع حماية وعية فى القانون للمقرضين يدخل على اساسها سوق الاراضى ان كان صندوقا سيعدهم فى حالة عدم سداد القرض

دور التأمين الاساسى هنا وهو دور مهم فى عملية التغطية التأمينية فى حالة التوقف عن السداد وهنا اذكر على ما سيقول الى الاستثمار امين حمام لعدم تكرار كارثة تمويل السيارات ان البنوك التى كانت تطلب من طالب السيارة وثيقة تأمين وكانت شركة التأمين تغطي الوثيقة من يطليها بدون التأكد من بيانات وعنوانه وعندما يتوقف عن سداد قيمة القرض ترجع البنوك على شركات التأمين وتظهر مشكلة ان صاحب وثيقة التأمين لايسد القسط وثيقة التأمين حتى تقوم بدورها يدفع قيمة القرض ولاستطيع البنك استرداد امواله التى ماتت بها شراء السيارات .. ويجب ان نستفيد من تجربة تمويل السيارات فى عملية تمويل القروض العقارية فى الدليل التى سبقتنا فى تلك المجالات التأمين يتدخل ليس اسداد التوقف عن القرض نتيجة ان القرض اشرك الاراضى اصك قرضا بأكثر مما يجب ان ان للقرض لا يستحق القرض يتوقف عن السداد ولكن شركات التأمين تتدخل فقط كما يحدث فى إنجلترا فى حالات حدوث عجز او مرض او بطالة وفى ظروف خارجة عن ارادة المقرض وهنا تكون التغطية التأمينية تلك القروض لها اعتماد خاص من اتحاد التأمين الانجليزى ولها كذا خاص بخلاف كذا التأمينات الاخرى ويطلب شركات التأمين بوجوه معايير خاصة للتغطية التأمينية فهي مثلا لا تغطى من يتوقف عن السداد نتيجة للفسخ والتلبس ليحصل على قرض اكبر

من قدرته الائتمانية وهنا اذكر جويس تعهد ان التأمين لن يغطى سوق الاكتتاب فى تلك الصليات او ان البنوك وشركات الاراضى تتركب على عمليات الاراضى استنادا الى ان هناك تغطية تأمينية نحن من جانبنا سنتخذ بالمعايير المعمول بها فى الاسواق العالمية وبالشكل الذى يغطى القسط الخارج عن ارادة المقرض مثل خطر المرض او العجز او الزيادة وكل ذلك يجب ان يتخذ فى الاعتبار عند اعداد القانون لاننى قرأت نسا ما معناه يجب ان الشركة المقرضة تطلب من المقرض وثيقة تأمين تغطية سداد القرض ويجب الا نعطى لشركات الاراضى سند ان تمويل نتيجة لوجبة شركة تأمين وهنا اذا دفع مبلغ واذا لم يدفع فلا حرج كما يحدث فى البنوك فهى لا تهتم بالتأمين طالما عدم القرض وثيقة تأمين وحتى فى بعض الحالات بعض البنوك ولا احد ان اقول ذلك ولكنها تقبل العميل الذى يتوقف عن السداد لحرق الجوس وشركات التأمين ستعطل طالما انت لتوريد الدفع ونحن نرى ان البنوك انذار له لابد ان تكون هناك معايير لمنع القروض ولتتم الاعتماد على شركات التأمين فى السداد فى الحالات الناشئة عن سوء الاكتتاب ولكن الحالات الناشئة عن الاخطاء العميلية غير المصنوعة ولا تستجد اننا ننقل الخراب من شركات الاراضى الى شركات التأمين وكلها مؤسسات مالية يجب الحفاظ عليها .

■ المهندس فتح فوزى : تحدث حول دور القانون فى تحريك سوق العقارات فى مصر فقال : ان لغة الارقام تصادم على تفصيل المشكلة وبالتالي وضع العلاج . فاذا تفحصنا عن العلاقة بين الدخل وتكلفة الوحدة السكنية نجد ان تكلفة المتر المربع فى الوحدة السكنية فى المتوسط بين ٧٠٠ و ١٠٠٠ جنيه المتر ولكن يباع لا يال من ٨٥٠ و ٩٠٠ جنيه للمتر فاذا اخذنا نموذج وحدة مسطحة ٨٠ مترا تكون متوسط تكلفة الوحدة نحو ٧٠ ألف جنيه بالمواصفات التى يقدمها الدولة لمحتوى البنىة فى المجتمعات الجديدة بل ان الشترى دفع ٧٪ مقدم فى جرد ١٣ ألف جنيه يتبقى ٥٥ ألف جنيه فاذا قسمت على ٢٥ سنوات فانه على مشتري الوحدة ان يدفع نحو ٢٠ ألف جنيه فى العام بواقع ١٨٠٠ جنيه فى الشهر . والشفة المتوسطة ليس لديها القدرة على دفع ١٨٠٠ جنيه شهريا ولكن يمكنها ان تدفع من ٤٠٠ الى ٦٠٠ جنيه فى الشهر فة ٢٠ عاما وفى تلك الحالة اذا كان هناك كذا دخل للمشتري مسجل مسجل ٦٦٠ فى حالة زواج حديث سنويا وبالقراض ان ٨٪ منهم متوسط ٧٨٠ مسدود للدخل و ١٪ فاخر وليس لديهم القدرة على دفع ٨٠٠ جنيه شهريا لاننى نفكر بخله الشهري بالكامل فاذا نظرنا الى متوسط الدخل وهم ١٥٠٠ يملكون نحو ٩٠ ألف حالة سنويا والقطاع الخاص على مدى السنوات السبع الماضية لم يين ١٠٠ ألف وحدة سكنية وما فيها المتوسط والفاخر . وبذلك فان مايقال ان وجود عرض يزيد على الطلب اعلمه اعلامية

الموضوع الرئيسي :	السياحة والإسكان
الموضوع الفرعي :	الزهن العقاري
المصدر :	مجلة الأهرام الاقتصادي
اسم كاتب المقال :	عالية المهدي
رقم العدد :	١٦٣٧
تاريخ الصدور :	٢٠٠٥/٥/٢٢

السجلات فقط وبذلك تستفيد قسراً كثيراً جداً من العقارات ولكن لماذا لم يحل مشكلة التسجيل في هذا القانون بالرغم من أنها تمير من بعد إجتماعي مهم ذلك لأنها مسألة أصولية تشريع وإن حل مشكلة التسجيل لا يفي في قانون الأراضي العقاري وإنما في قانون الشهر العقاري فالقانون يجب أن يكون له نطاق يستمر، والنسبة لبعض الموضوعات التمهيدية فأنشأ اتفاق أن يولد التأمين تحتاج إلى تأمين أكثر شروحاً . والقانون حتى يكون سليماً يجب أن يضابط مركزاً قانونياً وهو المقترض إذا كان غنياً أو فقيراً كثيراً أو صغيراً لكن الشاغلان لا يستفيدان تفضيل فئة على أخرى فهو لا يستفيد أن تقيم جميعاً ألعية بدعم إعصافها بشروط ويظل نطاق القانون تمييزاً قانونية لا تستفيد أن يحدث أي تدخل فيها بعد من ناحية جميعيات ألعية أو تقاييد أو صندوق دعم أو جهة أخرى فالقانون يخطأ إلى ما ليس فئة .

طبيعة شركات الأراضي أو إسمائها فيشعر القانون بكتلي بتحديد أنها شركة مساهمة ويحول التفاصيل إلى قانون الشركات وتؤسس برأسمال مساهمين وليس برأسمال بنك ما لم يكن بنك مساهماً فيها بدر البنك يظل خاصاً برأية البنك المركزي ويمكنه أن يتدخل ويضع بنك ما يضع إسمال في شركة أن يضع .

بالنسبة لموضوع الأرض وبناؤها فإن القانون يستفيد على مراحل في التطبيق المرحلة الأولى أن يشتري شخص شقة جاهزة وهي الحالة الأكثر أضحاً ولكن النص في القانون واضح أنه يجوز للوزير الخصص أن يضيف أنشطة للأراضي العقاري في المستقبل فيمكن إضافة شراء شقق أدوية للمكاتب والمكاتب أو صافن لشركات بما في ذلك الأراضي للبناء على أرض مملوكة للمقترض وهي مرحلة موجهة في النص السلمي .

الصندوق ليس مخصصاً به من أجله مصروفات الجهة الإدارية ولكن الغرض منه تحقيق جزء من البعد الاجتماعي وهو التدخل لمساندة المقترض للتمتع إذا توافرت فيه شروط معينة وإن كان يحتاج لتحويل أكثر هل تتناول الشروط من العقار ومقدار ماسده للمقترض وحالته الاجتماعية وبسبب التفتت في السداد .

وهيما يتعلق بحق المقترض في تجميع الوحدة فإن التجميع ليس ممنوعاً في القانون ولكن الأصل في القانون أن يتوجه إلى حل المشكلة الأساسية لطالب المسكن والتجميع الوحدة جائز ولكن بموافقة المقترض لأسببين أولاً لأن المقترض يهيم أن يعرف حل المسكن الجديد سيحافظ على الوحدة لم سيخربها حتى يضمن سداد باقي مستحقاته في حالة تمس المقترض عن السداد ، السبب الثاني أن القانون في موضع آخر منه يقول أن المقترض في حالة تمس السداد يحدث عليه تنفيذ جبري فله في حالة تجميع الوحدة لشخص آخر هل يعد حسن نية ؟

والجواب في الشقة لم لا .. لو يستطيع المقترض في الشقة سداد الف جنيه ثم يقوم بتحويل من السداد - ولكن تظل مخرجة مال يكون غير عادل - تمرر من السوق هو التجميع بشرط من لذلك وثقت أنك ستعاني سبيع حالة طرد من ر. لسداد السداد ■ ■ ■

فقط ونتيجة للحصر الواقعي فإن معدل البناء ٢٤ ألف وحدة في السنة في القاهرة الكبرى مقابل طلب يصل إلى ٩٠ ألف وحدة فإن الفجوة كبيرة وعلى فرض أن القانون سيؤثر في شريحة المتوسط والفاخر فإن أعداد الشاغلين حتى لو استغاثت منه تلك الشريحة فقط يعتبر أيجابياً .

وبالنسبة لحل مشكلة محدودية الدخل فله على ضوء تكلفة الوحدة السكنية وبناؤها الأرض ولبناني والمرافق وأدوية تحمل مشكلة المسكن الشباب من خلال أن الوحدة مساحه ٦٠ متراً تتكلف ٤٨ ألف جنيه وتحصل على الأرض والمرافق مجاناً فتكون تكلفة المتر ميان نصف ٧٨٠ جنيه أي أن التكلفة للوحدة ٢٠ ألف جنيه تعطىها للشباب بحد ٢٤ ألف جنيه يدفع مقدم ٥ - ٥ آلاف جنيه والباقي ٤٠ سنة بقائته ممصة ٧٠٪ من بنك الاستثمار واتفق على ما قيل حول خفض نسبة الاقتراض للإسكان الفاخر ورفع سعر الفائدة عليه إلى ١٥٪ ولكن لكي يؤثر في محدودية الدخل تكون الوحدة التي قيمتها أقل من ٢٠ ألف جنيه يمكن أن يقترض راغب لشراء ٩٠٪ من قيمتها بقائته ١٪ ولكن لكي نصل إلى إنشاء ٢٠ ألف وحدة يجب أن تستخدم منها آخر أعداد بديل لإنشاء وحدات سكنية مساحه ٣٠ متراً ٢٠ ألف من السكن في المشويات والمقابر ويقتلر السكان ٢٠ سنة لحل مشكلتهم ولماذا ألتفها في عامين فقط بإنشاء وحدات سكنية واستديو ٣٠ متر تكلفته في حدود ٢٤ ألف جنيه وتكمه الدولة بقائته ٥٠٪ بدلا من ١٥٪ وهنا شريحة كبيرة سوف تستفيد من تلك النوعية من الإسكان وعندما يبدأ دخل بحد ٣٠ متراً ١٠ متراً وهنا يجب أن ينص القانون على تحديد نسبة القروض من إجمالي ثمن الوحدة ونسبة الفائدة عليها لعدم المساحات الصغيرة ، ويحل دور السمسار والمؤمن فأنشأ ادوارهم في الخارج وأعدنا مكتبة لرويس الزوائد ، عاظم مهيد من جميعه رجال الأعمال وأرسلها إلى وزير الاقتصاد ودور السمسار في الخارج أن يؤهل المشتري ويدرس قدرته على السداد ويجب ألا تخشى وجود سمسارة غير أكفاء في البداية ولكن مع الوقت سنده أن اللغة تتطور تدريجياً بدلا من السمسار الذي يربى جلايه ويجلس تحت الشمسية حالياً وكذلك بالنسبة للمؤمن فإن وضع معايير سوف تقوى إلى تنظيم المهنة وتستفيد من الخبراء الأجانب لتطوير تلك الإهن

■ د. عالية المهدي : الردود التي طرحها للمهندس فتح الله فوزي لمواجهة مشكلة إسكان محدود الدخل هي الأقرب للواقعية وأخشى أن العمومية في القانون قد تكون شيئاً سلبياً فنحن لم نحدد أسعار الفائدة ويجب أن يكون سعر الفائدة متدرجاً طبقاً لمستوى الدخل وإذا كان الهدف من عمومية القانون ألا تكون متحيزين لطبقة فإن التحيز لطبقة محدود الدخل يجب أن يكون واضحاً وأن يكون واضحاً نسبة القروض إلى إجمالي قيمة العقار وذلك يرسخ العمومية في القانون ولكن أيضاً لا تتعرض في نسبة القروض ونسبة الفائدة وهي غير واضحة في القانون ولماذا أن يتضح أكثر إلى الناحية التفضيلية .

■ د. زياد مهدي الدين : سأكتفي بالتعليق على النقاط القانونية التي طرحها المشاركون في الندوة .. وقبل أن تعرض لنقط تفصيلية يجب أن نتفق على أن العمومية في القانون مسألة شروعية وهذا لا يعني أن القانون غير مكلف وحل مشاكل معينة وهي مثلاً مبدأ تشريعي وليس مسألة اقتصادية بمعنى أن كل قانون له نطاق وبعض الاقتراحات التي قبلت وجهية وإذا كان لم يقدح بها في هذا القانون رغم وجاهتها فإن السبب أنه ليس مكانها والتشريع السليم أن كل موضوع يعالج في مكانه وسبقاً بشر وهو موضوع التسجيل حيث أن القانون ينطبق على العقارات

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	عبدالرحمن عقل
الموضوع الفرعى :	الرهن العقارى	رقم العدد :	٤١٤٤٩
المصدر :	الاهرام	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٥/٣١

الناس والاقتصاد

قانون الائتمان العقارى ١) للرهن العقارى

الرهن العقارى مشروع قانون حيوى ومهم من الناحية الاقتصادية والقانونية، والدكتور نبيل مسعد استاذ ورئيس القسم المحنى يهتمون بالاسكندرية متخصص فى هذا الفرع بالذات والمتعلق بالضمانات بصفة عامة والائتمان بصفة خاصة وهو ايضا صلات على جاذبة الدولة التضمينية فى هذا المجال، ومن ثم فإن رؤيته حول مشروع القانون والتي أرسلها اليها بنصت فيها .. ويقول فى رسالته ما يجب وضعه تحت سمع وبصر القانونيين على هذا المشروع ..

أن الرهن العقارى قد ورد تنظيمه نصمحي له فى القانون المحنى تحت مسمى «الرهن الرسمى» والرهن الحيازي العقارى، بل انكر من ذلك أن المشرع المصرى قد نظم حق الاختصاص الذى لايعمو ان يكون رهنا عقاريا، وأن كان مصوره القضاء.

وأنه يكفى للاستفادة على نطاق واسع من هذه الرهون فى مجال الاسكان وغيره إلغاء الفقرة الثانية من المادة ١٠٣٣ من القانون المحنى، والتي تنص على أن «يقع باطلا رهن المال المستقل، ثم وضع القواعد اللازمة لتنظيم هذه الحالة.

أن الرهن العقارى-ايا كان مسماه- ليس مقصودا فى ذاته ولذاته، وإنما ليعمل على تحقيق هدف معين هو ضمان الوفاء بالتزام معين، بمعنى آخر أنه لاسجل للرهن العقارى على الاطلاق الا بصدد عملية ائتمانية معينة كوسيلة من وسائل الضمان فيها، فالرهن العقارى تابع للائتمان العقارى وليس العكس، ولذلك فإن مجال الائتمان العقارى اوسع وارحب من الرهن العقارى، وأن هذا الأخير ليس الا وسيلة من وسائل الضمان تعمل فى قطاع الاسكان وغيره من القطاعات الأخرى.

إن الائتمان من الناحية القانونية قد يكون ائتمانا شخصيا او ائتمانا عينيا، وفي الائتمان الشخصى-وهو الأصل- يقع الدائن بذمة مدينه وتساطه الاقتصادية وسمعه الشخصية علاوة على الحصد الأئنى من الضمان القانونية المقررة فى القانون المحنى لكل دائن كالضمان العام والصق فى الحيس وغير ذلك، أما فى الائتمان العينى فإن الدائن لايقنع بذلك، وإنما يطلب علاوة على ذلك تخصيص مال أو اموال معينة كضمان للضمان وتقرير حق عينى عليها يعطى له الاولوية على الدائنين العاديين والدائنين التالين له فى المرتبة فى الحصول على حقه من المقابل النقدي لهذا المال، او لهذه الاموال فى أى يد يكون، وهذا ما يحققه الرهن العقارى- اياكان مسماه- وغيره من ضمانات معينة التقليدية.

غدا نستكمل

عبدالرحمن عقل

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	عبدالرحمن عقل
الموضوع الفرعى :	الزهن العقارى	رقم العدد :	٤١٤٥٠
المصدر :	الاهرام	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٦/١

الناس والاقتصاد

قانون الائتمان العقاري
لا الرهن العقاري (٢)

نستكمل اليوم رؤية الدكتور
نبيل مسعد استاذ ورئيس القسم
المننى بحقوق الاسكندرية حول
مشروع قانون الرهن العقارى
ينقول:

فيقول:
انه يوجد خارج نطاق
الساميات العينية التقليدية
وسائل ضمان أخرى متعددة
ومتنوعة للغاية وتعمل ولها
الآليات مختلفة تماما عن آلية
هذه الساميات، ومن ذلك شرط
الاحتفاظ بالملك، الضمان بين
المليئين، الشروط المانع من
التصرف، الدعوى المباشرة،
الإيجار المقاسم أو الأمانة وحالة الحق
في الإيجار التمولي والبيع
والبيع والإيجار المفقون يوجد
بالبيع والضرر الإنشائي
وغير ذلك مما يعرفه جيدا
المختصون في هذا المجال.

على ضوء ما تقدم نجد أنه من حسن السياسة التشريعية أن نمنح الائتمان العقاري بوجه عام مع مراعاة التخفيضات القائمة بوسائل الضمان المختلفة في هذا المجال وعلى الأخص ما يتعلق بتنظيم الرهن العقاري - إياكاس - مسماة - في القانون المدني، وكذلك قانون التاجير للموئلي.

كما يستحسن إعادة تنظيم شروط الاحتفاظ بالملكية على ضوء الاتجاها الحديثة في القانون الألماني والقانون الفرنسي، وبالتالي إعادة النظر في نص المادة ١٤٠/٤ من القانون المدني، وكذلك إعادة تنظيم البيع الإجباري على ضوء التشريعات الحديثة في فرنسا وبالتالي إعادة النظر في نص المادة ٤/١٤٠ من القانون المدني وكذلك تنظيم الإيجار المحررن بوعد البائع لأهملتها في مجال السكن بالذات وخطورتها.

وفي نفس السياق يجب العمل على تنظيم الافلاس المدني، والذي كان واردا في مشروع التقنين المدني الحالي منذ أكثر من خمسين عاما، لأنه سيهيئ مناخا صحيا للاقتناع المدني بوجه خاص والنشاط الاقتصادي بوجه عام.

ولتكامل حلقات هذه السياسة
التشريعية الشاملة يجب أيضا
التفكير فيما إذا كان في تنظيم
الامتياز في مجال النقل
الاصنام لتنظيم شروط الاحتفاظ
المالية في هذا المجال، وبصفة
خاصة كفاءة وسيلة شهر
علانية لهذا الشرط حتى يمكن
الاحتجاج به لمواجهة الغير
بالتساؤل بحق للذات ضمانا
بها وقويا وفعالا.

وبذلك تتحقق الحقوق الضامنة
والدائنة والمدينين على حد سواء
تتبع الثقة والإطمئنان لا في
جبال الإنسان محسبه ولكن
ضما في: في الحالات.

عبدالرحمن عقل

